

**CONSTANCIA SECRETARIA-**

**RECIBIDO:** La anterior demanda se recibió el día 2 de junio de 2022, en la Oficina Judicial de los Juzgados Orales de esta ciudad. Queda radicado bajo el número 630014003008-2022-00273-00. Pasa a despacho del señor Juez para su conocimiento a fin de que se sirva proveer.

Armenia Q., 10 de junio de 2022



SONIA EDIT MEJIA BRAVO  
SECRETARIA

---

**AUTO INTERLOCUTORIO**

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD**

ARMENIA, QUINDÍO, DIEZ (10) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDÓS  
(2022)

PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER  
DEMANDANTE: SANDRA JULIETH GAVIRIA CELY  
DEMANDADO: GEOCASA MAESTRA S.A.S.  
RADICADO: 630014003008-2022-00273-00

Al revisar detenidamente el libelo y sus anexos, observa el despacho que el mandamiento ejecutivo será denegado por los motivos que a continuación se consignan:

El artículo 422 del Código General del Proceso, prescribe que:

*"...Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él,..."*

Por su parte, el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en lo relativo a la promesa de contrato, en su numeral 4°, inciso primero, consagra que:

*"...La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

*(...)*

**4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales..."** (Negrilla fuera del texto original).

Igualmente, el artículo 1609 del Código Civil, estipula que:

*"...En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos..."*

Así las cosas, resulta oportuno señalar, que revisado cuidadosamente el expediente contentivo de la actuación, se advierte que la pretensión deprecada apunta a que se le ordene al demandado que suscriba los respectivos documentos pertinentes de promesa de compraventa del apartamento 411 de la torre 4 del Conjunto Residencial Oviedo ubicado en Armenia Quindío; pedimento, que bien vale la pena resaltar, tiene su génesis en una promesa de compraventa presuntivamente celebrada entre las partes aquí intervinientes, circunstancia por la cual necesario se hace auscultar, si dicho documento satisface en su integridad los requisitos consagrados sobre el particular, en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que subrogó el artículo 1611 del Código Civil; no obstante éste no fue aportado y por ende, no es factible determinar si el mismo es claro y no ofrece cualquier tipo de incertidumbre.

En igual sentido, se hace énfasis en los hechos de la demanda a lo que fuera acordado entre las partes y plasmado en el acta de conciliación llevada a cabo el 8 de junio de 2021, ante el "Centro de Conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio"; empero, del estudio de tal documento se constata que allí no refieren específicamente el compromiso de la entidad demandada GEOCASA MAESTRA S.A.S. de entregar documentos suscritos y que obedecen a contrato de promesa de compraventa del apartamento ya referido, sino que por el contrario, en el acta relacionan que lo conciliado es la entrega del apartamento por parte de la convocada y la convocante pagaría la suma de \$125.000.000.

Así las cosas, podemos concluir con irrefutable solidez, que no existe certeza si lo prometido entre las partes es la suscripción del contrato de promesa de compraventa o la entrega del inmueble previo el correspondiente pago por parte de la convocante, y tampoco es claro, en qué calidad se entregará (posesión material o derecho de dominio); además, en el encabezado del acta de conciliación arguyen que tal acuerdo queda plasmado en grabación por plataforma zoom, pero no se allegó el respectivo link, copia de la grabación ni acceso a éste por cualquier medio.

La indeterminación del objeto de la promesa de compraventa, genera su ineficacia, y por ende, no hay documento que preste mérito ejecutivo, tal como lo ha sostenido en forma constante y uniforme la jurisprudencia nacional.

Concomitante con lo anterior, también es importante destacar, que como en este evento, se está en presencia de un contrato bilateral (según los hechos y pretensiones de la demanda), del cual dimanen obligaciones recíprocas entre sus contratantes, es menester, a la luz de lo dispuesto en el artículo 1609 del Código Civil, que el ejecutante que reclama la satisfacción de las pretensiones impetradas, acredite el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, o al menos que demuestre que se allanó o estuvo dispuesto a cumplir, pues, la jurisprudencia en forma constante y reiterada ha sostenido, que solo cuando se acreditan tales supuestos, es procedente librar la ejecución que se formula y examinados los documentos

aportados con el libelo introductor, no se evidencia que el ejecutante hubiere cumplido con la obligación a su cargo.

Adicionalmente, el artículo 82 del Código General del Proceso, relacionado con los requisitos de la demanda, prescribe que:

*"Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

*(...)*

*4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad..."*

Lo anterior para significar que no son suficientemente claros los hechos y pretensiones de la demanda, menos aún, concuerdan con lo consignado en el acta de conciliación.

Suficientes resultan las anteriores argumentaciones para concluir que el documento acercado como título ejecutivo, no reúne a cabalidad las exigencias del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y 422 del Código General del Proceso para ser tenido como título base de esta ejecución, pues no concuerda específicamente con el objeto de la demanda y por ende da lugar a negar el mandamiento de pago.

Por lo brevemente expuesto el Juzgado Octavo Civil Municipal en Oralidad de Armenia Quindío,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** PRIMERO: **NEGAR**, por los argumentos brevemente exteriorizados en la parte motiva de esta providencia, el mandamiento ejecutivo impetrado dentro de la demanda que para proceso **EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER**, formula SANDRA JULIETH GAVIRIA CELY a través de apoderado, en contra de GEOCASA MAESTRA S.A.S.

**SEGUNDO:** Sin lugar a ordenar la devolución de anexos, toda vez que el expediente es digital.

**CUARTO:** **SE RECONOCE** personería a la abogada GLORIA LUCIA LÓPEZ LÓPEZ, identificado con la tarjeta profesional 57735 del C.S.J, para actuar en representación de la parte actora solo para efectos de este auto.

**NOTIFÍQUESE,**

El Juez,

**JORGE IVAN HOYOS HURTADO**

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR  
FIJACIÓN EN ESTADO

**13 DE JUNIO DE 2022**



SONIA EDIT MEJIA BRAVO  
SECRETARIA

**Firmado Por:**

**Jorge Ivan Hoyos Hurtado**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 008 Oral**

**Armenia - Quindío**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ec2c45b1130019e0b7b27e7dcd4bbe6832708e3e1629e9e769a86d84f06c5228**

Documento generado en 10/06/2022 08:32:14 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**