

CONSTANCIA SECRETARIAL. La Calera, 10 de julio de 2023.

Al despacho de la señora Juez el presente asunto, con memorial allegado por la parte demandante, informando que el pasado 30 de junio de los cursantes, feneció en silencio el término conferido a la parte demandante en auto anterior.

La Secretaria,



MÓNICA F. ZABALA PULIDO.



Rama Judicial
República de Colombia

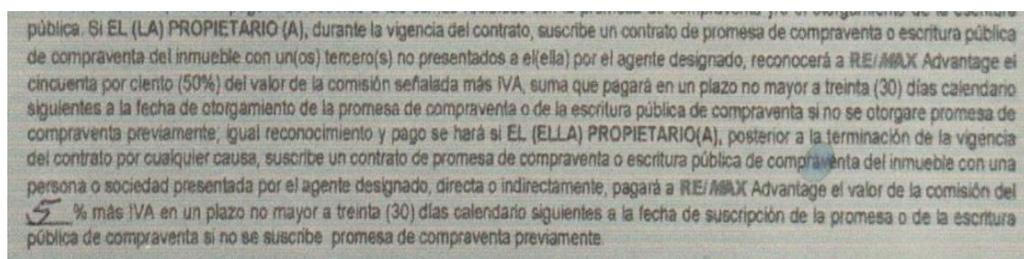
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA

Referencia: Ejecutivo No. 00058 de 2022
Demandante: GRUPO REYCA S.A.S.
Demandado: ÁLVARO POSADA SALAZAR
Fecha Auto: 24 de agosto de 2023

Teniendo en cuenta el informe secretarial que antecede, sería del caso continuar con el trámite de rigor, de no ser, porque revisado el expediente en su integridad, se encuentran las siguientes situaciones:

1. El título base de la presente ejecución fue un *contrato de corretaje o formato de captación simple de inmueble para compraventa exclusivo*, suscrito entre demandante y demandado, el **2 de agosto de 2018**, con vigencia y/o duración de **6 meses**.

2. En ese mismo documento, los extremos procesales pactaron lo siguiente:



pública. Si EL (LA) PROPIETARIO (A), durante la vigencia del contrato, suscribe un contrato de promesa de compraventa o escritura pública de compraventa del inmueble con un(os) tercero(s) no presentados a él(ella) por el agente designado, reconocerá a RE/MAX Advantage el cincuenta por ciento (50%) del valor de la comisión señalada más IVA, suma que pagará en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la promesa de compraventa o de la escritura pública de compraventa si no se otorgare promesa de compraventa previamente; igual reconocimiento y pago se hará si EL (ELLA) PROPIETARIO(A), posterior a la terminación de la vigencia del contrato por cualquier causa, suscribe un contrato de promesa de compraventa o escritura pública de compraventa del inmueble con una persona o sociedad presentada por el agente designado, directa o indirectamente, pagará a RE/MAX Advantage el valor de la comisión del 5 % más IVA en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de suscripción de la promesa o de la escritura pública de compraventa si no se suscribe promesa de compraventa previamente.

3. De la documental aportada por el polo actor, se observa que el contrato de celebró, como ya se dijo, por 6 MESES, lo que indica que el mismo duró hasta el 02 de febrero de 2019, por lo tanto, la promesa de compraventa que realizó el ejecutado, el 16 de noviembre de 2020, sobre el inmueble 50N – 614343, se celebró por fuera del tiempo de vigencia del *contrato de corretaje o formato de captación simple de inmueble para compraventa exclusivo* que sirvió de sustentó a esta ejecución.

4. De lo anterior, se infiere que EN ESTE CASO NO APLICA, NI ES DABLE EXIGIR EL PAGO DEL reconocimiento pactado en el contrato de 50% de la comisión + el IVA, a favor del demandante y a cargo del demandante, en un plazo máximo de 30 días, por contratar con un tercero NO presentado por la entidad demandante, ya que para el momento de celebración de la promesa de compraventa (16 de noviembre de 2020), el contrato de corretaje ya no estaba vigente.

5. Conforme lo anterior, resulta diáfano para la suscrita Juez, que el título aquí ejecutado, no cumple a cabalidad, los requisitos consagrados en el artículo 422 del CGP, para demandar ejecutivamente, pues NO ES EXIGIBLE, toda vez que dicha exigibilidad estaba sujeta a que se diera la ocurrencia de una condición (que el propietario del predio contratará con un tercero NO presentado por la entidad demandante), durante el tiempo de vigencia del corretaje (6 meses). Lo cual no sucedió en este caso, pues si bien es cierto, el demandado y propietario del fundo, celebró promesa de compraventa, como ya se dijo en líneas precedentes, lo hizo el 16 de noviembre de 2020, esto es, después de 22 meses de vencido el contrato de corretaje (2-febrero-2019).

6. En este orden de ideas, ante la ausencia de exigibilidad del título aportado como base de este asunto, no era procedente librar mandamiento de pago, sino que, por el contrario, debió negarse el mandamiento de pago y devolver la demanda al polo ejecutante, al verificar que no se configuraban a cabalidad los presupuestos del artículo 422 del CGP.

7. Así las cosas, es carga y deber de la suscrita juez, tomar los correctivos necesarios para soslayar dicho yerro, razón por la cual con sustento en los artículos 42 #5, #12 y 132 del CGP, ejercerá DE OFICIO el control de legalidad para superar dicha irregularidad, disponiendo entonces dejar sin valor y efecto, todo lo actuado dentro del presente asunto y EN SU LUGAR se calificará nuevamente la demanda, negando el mandamiento de pago y disponiendo la devolución de la demanda al extremo demandante.

Conforme lo anteriormente estudiado y considerado, el Juzgado **RESUELVE:**

PRIMERO: EJERCER DE MANERA OFICIOSA EL CONTROL DE LEGALIDAD conforme a lo argüido en este proveído y con sustento en el artículo 42 #5 y #12 y artículo 132 del Código General del Proceso.

En este orden de ideas, SE DISPONE,

SEGUNDO: DEJAR SIN VALOR Y EFECTO TODO LO ACTUADO dentro del presente asunto, inclusive el auto inadmisorio de la demanda, fechado 21 de abril de 2022.

TERCERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO conforme las consideraciones aquí arguidas. Por lo que se ordena DEVOLVER LA DEMANDA al extremo demandante, sin necesidad de desglose, ya que se presentó y tramitó virtualmente.

CUARTO: Ejecutoriado este auto, archívense las diligencias y háganse las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ÁNGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL.

Juez

Este auto se notifica por estado **#32** de **25 de agosto de 2023**. Fijado a las 8:00 A.M.



MÓNICA F. ZABALA P.
Secretaria

Firmado Por:
Angela Maria Perdomo Carvajal
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
La Calera - Cundinamarca

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: **fa479925b1f5eb112fd0164490495dac886b52fc3b9ef3f66ffbe4c79d3d5156**

Documento generado en 24/08/2023 12:17:11 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>