



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, septiembre veintiocho (28) de dos mil veinte (2020).

Ejecutivo. 110014003004-2020-00187-00.

Procede el Despacho a resolver los recursos de reposición y en subsidio de apelación, interpuestos por el demandante contra el auto del 9 de julio de 2020 (fl. 29) por medio del cual se negó el mandamiento de pago dentro del presente asunto.

Aduce, en síntesis, que el cobro del saldo establecido en la compraventa elevada a escritura pública, es una obligación expresa, clara y exigible que conta en documento proveniente del deudor lo cual constituye plena prueba, encontrándose acorde con el artículo 422 del Código General del Proceso.

Indicó que lo dicho en el párrafo tercero del auto recurrido no se encuentra acorde con la cláusula quinta, dado que ésta dice letra a) trescientos millones de pesos (\$300.000.000) a la fecha de la firma del presente contrato, que refiere a la promesa de compraventa y no a la escritura: y a la letra b) la suma de ochenta millones de pesos (\$80.000.000) suma que será cancelada con la posterioridad al otorgamiento de la escritura pública correspondiente y su respectivo registro en el folio de matrícula, por lo que quedo claro que el saldo no se pagaría al otorgamiento de la escritura, sino al registro en el folio de matrícula, donde por ministerio de la ley, el comprador se constituyó en propietario.

Señaló que en relación con la cláusula penal el artículo 1937 del Código Civil, expresa: *"si se estipula que por no pagar el precio - vista en la cláusula decima de la compraventa - al tiempo convenido se resuelve isofacto el contrato de venta ..."*, por lo que ante los hechos dolosos por parte de los compradores, que en vez de pagar el saldo se fugaron, queda perfeccionado el incumplimiento y secuencialmente la exigencia ejecutiva de la cláusula penal por el valor de \$38.000.000. pactada.

Por lo expuesto, solicitó se revoque el auto objeto de censura y en consecuencia se ordene librar el mandamiento de pago deprecado.

Consideraciones.

Como es bien sabido, el proceso ejecutivo tiene por finalidad esencial, la de obtener la satisfacción o cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer a favor del acreedor demandante y a cargo de deudor demandado que conste en un título ejecutivo, por ello este documento debe contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible proveniente del deudor o de su causante y que constituya plena prueba en su contra, según los lineamientos trazados por el artículo 422 de la Codificación Procedimental General.

Bajo esta óptica, ha sido clara tanto la doctrina como la jurisprudencia, al disponer la identificación de los requisitos de este tipo acciones, al indicar que, "*(...) exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada (...)*"¹.

Así las cosas, nótese que lo pretendido no cumple a cabalidad con los requisitos de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, toda vez que, a pesar que efectivamente en la cláusula quinta de la promesa de compraventa se pactó en la suma de \$250.000.0000 cuyo pago se realizaría a la fecha de la firma del contrato, lo cierto es que en la cláusula de la tercera de la Escritura Pública # 0499 de fecha 26 de febrero de 2019, se advierte que la parte vendedora declaro haber recibido a entera satisfacción la suma pactada.

De lo anterior, se tiene que para la iniciación de un proceso de esta estirpe las características contempladas en el artículo 422 del Código General del Proceso, deben evidenciarse nítidamente, lo que en el presente caso no ocurre, dado que de los documentos aportados como base de la acción por ninguna parte se evidencia que se hubiese pactado como precio de la venta del inmueble la suma de \$380.000.000., y que a la fecha de la firma del contrato se cancelaría \$300.000.000., además que los

1. Corte Constitucional. Sentencia T-747 del 2013, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

\$80.000.000., restantes serían cancelados con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con la cláusula penal objeto de recaudo, la cual fue pactada por las partes como sanción al incumplimiento, se insiste que su exigibilidad se encuentra condicionada, motivo por el cual la condena al pago de dicha sanción surge como una consecuencia de su declaratoria, por lo que la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente, y que existen otro tipo de acciones encaminadas al reconocimiento de tales rubros y en las que se determine el cumplimiento o incumplimiento de uno y otro extremo de la relación contractual, así, en estos estadios podría originarse el título ejecutivo requerido para iniciar una acción como la que se pretende, sin embargo, tampoco de los documentos allegados se advierte algún incumplimiento por parte de los compradores, en la medida que como se indicó anteriormente, la parte vendedora declaro haber recibido a entera satisfacción la suma pactada en la venta.

Al amparo de las anteriores reflexiones, queda evidenciado que la obligación que se pretende ejecutar no se acompasa con el artículo 422 del Código General del Proceso, por lo que lo correcto es negar el mandamiento de pago solicitado, tal como se hizo, motivo por el cual, el Despacho se mantiene en la posición adoptada en el auto objeto de censura, y por tanto permanecerá incólume esa providencia.

Finalmente, respecto del recurso subsidiario de apelación este será concedido en los términos de los artículos 321 y 322 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá,

Resuelve.

Primero. Mantener incólume el auto de 9 de julio de 2020 (folio 29), por las razones esbozadas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Conceder en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto oportunamente por el apoderado judicial de la actora contra del auto calendado 9 de julio de 2020 (folio 29), por medio del cual se negó el mandamiento de pago dentro del presente asunto, lo anterior de conformidad con el inciso segundo del artículo 438 del Código General del Proceso.

Secretaría, proceda como lo dispone el artículo 2 del Decreto 806 de 2020, remitiendo el presente asunto ante los Jueces Civiles del Circuito de Bogotá - Reparto, a fin de que conozcan del recurso de alzada, lo anterior, dejando las constancias a que haya lugar.

Conforme a las disposiciones de los Acuerdos PCSJA20-11567 de 5 de junio de 2020 y PCSJA20-60 de 16 de junio de 2020, referente al uso privilegiado de las tecnologías, se informa que cualquier memorial, documento o comunicado puede ser enviado al correo institucional cmpl04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



María Fernanda Escobar Orozco

<p>Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá Notificación por Estado: La providencia anterior es notificada por anotación en Estado # 035 Hoy 29 de septiembre de 2020. El Secretario, Luis José Collante Parejo</p>
--

Firmado Por:

MARIA FERNANDA ESCOBAR OROZCO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 004 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

Código de verificación: **65b23498274de13cfaa2058080d8dda7f0b6f40e4b14567e2799c2cf399e2f60**

Documento generado en 27/09/2020 04:10:58 p.m.