

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.

CONSTANCIA DE SECRETARIA:

Paso a despacho de la señora Juez, acción ejecutiva iniciada por JOAQUÍN GUILLERMO SÁNCHEZ ZAPATA frente a PADIS LUZ SÁNCHEZ FLÓREZ, radicada al 2023-00276-00; para el estudio de su admisión. Sírvase ordenar.

Viterbo, Caldas, 8 de noviembre de 2023.



DAVID FERNANDO RIOS OSORIO
SECRETARIO

AUTO INTERLOCUTORIO No. 0719/2023

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Viterbo, Caldas, quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Al escrutinio de esta dispensadora de justicia, se presentó acción Ejecutiva por el ciudadano JOAQUÍN GUILLERMO SÁNCHEZ ZAPATA frente a la señora PADIS LUZ SÁNCHEZ FLÓREZ, radicada al 2023-00276-00.

HECHOS:

Se apura por el accionante el cobro de una determinada suma de dinero y sus intereses de mora.

Igualmente, el pago de costas que se puedan generar.

De otro lado busca cautela sobre bienes inmuebles.

SE CONSIDERA:

Es deber de esta juzgadora insistir en la competencia para el conocimiento del asunto, en atención al lugar donde se ubica la deudora, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 numeral 1 del código general del proceso.

1- DE LA ACCIÓN:

Esgrime el libelo como pretensión, el pago de una suma impagada de dinero y sus intereses.

2- DE LOS ANEXOS:

Se traen insumos con el fin de cumplir la carga probatoria.

3- DECISIÓN:

Debe remitirse esta dispensadora de justicia a los requisitos de la acción.

a- EL TÍTULO:

1- Se trae documento citado como contrato de promesa de compraventa de una casa lote, ubicada en la Hacienda Santa Teresa, Lote 1, parcela 1, de esta comprensión.

Sobre este aspecto debemos ahondar en la convicción de que dicho documento se encuentra cubierto con la suficiencia necesaria para su cobro como título, con el soporte de los mínimos requisitos contenidos en el artículo 422 del código general del proceso.

El artículo 422 citado nos dice:

“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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

Así las cosas, debemos descender al objeto que nos ocupa, es decir, prevenir si el documento allegado por la parte demandante está cubierto de suficiencia para iniciar esta acción de cobro.

Se trae como hemos dicho, Contrato de Promesa de Compraventa mediante el cual se muda en la comercialización de un predio rural con matrícula 103-13002, venta que se tradujo en la entrega de \$135.000.000, cuyo pago se determinó

con el aporte de un vehículo y la suma de \$10.000.000, a la firma del documento.

El resto del dinero, es decir, la suma de \$5.000.000, pagadera el día 28 de febrero de 2023 y los \$40 millones restantes en un periodo de 90 días, entre el 28 de febrero y 31 de mayo de esta anualidad.

Surge el compromiso de firma del documento escritural que se otorgaría el día 31 de mayo de 2023, en la Notaria local, con el deber de pago de impuesto predial por parte del vendedor. Además, transmisión del bien prometido el día 1 de septiembre de 2022.

Advierte esta juzgadora que no se allegan otros documentos que soporten el cumplimiento de la parte reclamante de sus obligaciones insertas en el contrato que hoy erige como título valor.

Sobre el tema existen posiciones ya claras por el máximo órgano de la justicia ordinaria, sobre el cumplimiento de los requisitos de expresividad, claridad y exigibilidad.

El problema jurídico gravita en: despejar si el contrato de promesa de compra venta es título suficiente para incoar la acción ejecutiva en la búsqueda del cobro de las sumas allí prometidas.

Igualmente se tiene que al ser un título complejo esos requisitos no se hacen tan diáfanos como en el caso, cuando está integrado por un conjunto de documentos que demuestran la existencia de una obligación.

De otro lado el pergamino que presenta el actor con el ánimo de hacer valer como título ejecutivo debe gozar de las condiciones sustanciales de una prestación en beneficio de una persona. Es decir que el convocado sea sometido a una condición de hacer, de dar o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible.

Así, es clara la obligación que no da lugar a equívocos, es decir, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Que sea expresa implica que de la redacción misma del documento aparece nítida y manifiesta la obligación. Que sea exigible significa que su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, es decir, que se trata de una obligación pura y simple y ya declarada.

Entonces, nada impide que el título ejecutivo esté integrado por varios documentos que en su conjunto demuestren la existencia de la obligación con las características previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, que autorizan adelantar la ejecución, tal como se señaló, lo importante es que del escrito o del conjunto de documentos complementarios, surja una obligación clara, expresa y exigible. En este orden de ideas, toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales de la norma presta mérito ejecutivo, razón por la cual en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez simplemente se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los requisitos contenidos en la norma referida.

Adentrándonos al caso que nos ocupa, la obligación perseguida desde el contexto de la ejecución, si bien, en principio resulta clara, pues se identifica a la promitente compradora PADIS LUZ SÁNCHEZ FLÓREZ como deudora al promitente vendedor JOAQUIN GULLERMO SÁNCHEZ ZAPATA, como acreedor, en cuanto a la naturaleza de la obligación no ocurre lo mismo, pues esta se deriva de una prestación contractual, la cual surgiría de una serie de obligaciones mutuas cuya consecución dependen una de otra, sin que se pueda determinarse en este momento que ellas fueron cumplidas por los contratantes.

Mírese, el pago se fijó en la entrega de un vehículo y la suma de 10 millones de pesos, a la firma del contrato, es decir 28 de febrero de 2023. Igualmente asumió la compradora el pago de \$5 millones de pesos en esa fecha; la suma restante de 40 millones en un período de 90 días, para el 31 de mayo de la misma calenda.

Igualmente se obligó la demandada al pago de \$1 millón de pesos como interés durante el período de tres meses con inicio del 4 de marzo de 2023, segundo pago para el 1 de abril de 2023 y un tercer pago el día 1 de mayo de ellos.

Se pactó un pago de cláusula penal por la suma de \$10.000.000, igualmente se anunció que la compradora tomaría posesión el 30 de septiembre de 2022, comprometiéndose al pago de gastos de administración y pago de servicios, con salvedad por incumplimiento del comprador al pago por cada mes de disfrute sin la entrega, lo que riñe con la entrega del bien como cumplimiento el día 1 de septiembre de 2022, según el contrato cláusula posterior.

Se concreta que la perfección del contrato, es decir la firma de la escritura sería el 31 de mayo de 2023 en la Notaría De esta población, con advertencia de la posibilidad de adelantar la suscripción del documento.

En la cláusula quinta se dijo: ENTREGA EL PROMITENTE VENDEDOR entregará real y materialmente el día (1) de septiembre de 2022 a la PROMITENTE COMPRADORA el inmueble prometido en venta junto con todas sus dependencias, servicios e instalaciones eléctricas y sanitarias en correcto funcionamiento, demás anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin reserva alguna, en la fecha acordada para la entrega.

Se resalta el texto del contrato cuando se hacen compromisos con fechas diferentes, al parecer futuras pero consignadas para el pasado; mírese que el contrato fue firmado el día el 28 de febrero de 2023, con compromisos por cumplir, como lo es la entrega del bien en septiembre de 2022.

No se logra determinar si esos compromisos fueron realmente cumplidos en especial por la parte reclamante, ahora en lo atinente a la suscripción de la escritura pública el día 31 de mayo de 2023, sobre ello no se adjunta prueba documental acerca de su observancia, es decir, de su asistencia a la oficina mencionada.

Por lo tanto, la obligación así perseguida no es nítida y mucho menos manifiesta, lo que lleva obligatoriamente a su exigibilidad, debido a que el nacimiento del cobro acá pretendido se encuentra sujeto a cumplir por ejemplo con la entrega del bien y de otra, la asistencia pregonada ante la oficina de la Notaría local, además la presentación de documento de paz y salvo sobre el impuesto predial del año 2022.

No hay medio o prueba de que esas obligaciones han sido declaradas como cumplidas o incumplidas, lo que no acaece por declaración de las mismas partes, por el contrario, ello ocurre a través del estudio de legalidad del contrato en el cual se debe establecer qué obligación se incumplió, esto es en un proceso verbal, donde se muestre a cargo de quien estaba su cumplimiento, para así determinar con certeza quien es el acreedor y quien el deudor de las obligaciones que se desprenden del negocio jurídico realizado.

Respecto al tema tratado, la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“Preciso es relieves que las obligaciones de la promesa pueden no sólo dirigirse a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar anteladamente, como en este caso, cancelaciones anticipadas o lo relativo a la entrega de los bienes ofrecidos en venta; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, los cuales subsisten luego de agotarse la finalidad del convenio prometido, generan vías especiales para su reclamación y, en lo atinente a este asunto, bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe amplia discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago adquirido por la aquí querellante”. (Sentencia de 4 de noviembre de 2015. M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villavona)

Así las cosas, evidente resulta que en un caso como el que acá bajo estudio, el título ejecutivo debe conformarse en debida forma, de una parte con la declaración judicial de incumplimiento, y de otra, el contrato de promesa de compraventa celebrado, pues se trata de un título complejo con los cuales se puede demostrar la existencia de una obligación.

La jurisprudencia nacional al respecto de manera unánime ha dicho:

“... Lo anterior, habida cuenta que en el escenario de un proceso ejecutivo deviene obligatorio desde sus inicios, acreditarse que las obligaciones a cargo de quien acciona fueron cumplidas en la forma pactada en la promesa de venta, lo cual le faculta para ventilar por esta vía judicial sus pretensiones frente a la parte que no se allanó al cumplimiento; de manera que, le corresponde demostrar los elementos que dan vía libre a la orden compulsiva que pretende, como son la aportación de los documentos que contengan una obligación clara, expresa y exigible, y en el particular, la exigibilidad no está presente en el aportado como sostén de la ejecución, pues allí ambas partes adquirieron compromisos recíprocos; luego entonces, si se predica por una de ellas el incumplimiento de la otra y el cumplimiento por parte suya, o el incumplimiento recíproco, debe acudir al escenario de una acción declarativa para probar que por su parte se dio cumplimiento a las obligaciones acordadas o que estuvo presto a cumplirlas, mientras que la otra no, o que existió el incumplimiento recíproco, con el fin de buscar en cualquiera de tales eventos, bien sea el cumplimiento o la resolución de dicha promesa de venta, siendo procedente en el primero de ellos (incumplimiento por una de las partes) solicitar así mismo, indemnización de perjuicios dentro de los cuales se contempla el cobro de la cláusula penal.

La anterior postura ha sido claramente definida por la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC-1662-2019:

“Incumplimiento unilateral, bilateral y mutuo disenso. Conclusiones. 4.1. En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.---- 4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem. --- La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.--- 4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años.”1. --- 1 Sentencia SC1662-2019. M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo...”

En virtud de lo anterior, esta juzgadora considera, como se direccionó al inicio de estas consideraciones, que no se dan los elementos necesarios para librar mandamiento de pago, por no reunir el título presentando los requisitos formales

y de fondo que se deben integrar, razón por la cual se inadmitirá la demanda así interpuesta.

Lo expresado, nos conduce inexcusablemente por el sendero de la Inadmisión en los términos del artículo 90 del código general del proceso, concediendo cinco días para subsanar los defectos encontrados.

El apoderado podrá actuar dentro del plenario.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VITERBO, CALDAS,**

DECIDE:

PRIMERO: Se ASUME el conocimiento de la acción Ejecutiva por el ciudadano JOAQUÍN GUILLERMO SÁNCHEZ ZAPATA frente a la señora PADIS LUZ SÁNCHEZ FLÓREZ, radicada al 2023-00276-00; en consecuencia, **INADMITE** el libelo, por lo ya expresado.

SEGUNDO: Concede el término de cinco (5) días hábiles a la parte actora a efectos de subsanar los defectos encontrados. Si no lo hiciere se rechazará su petición.

TERCERO: Reconoce Personería al Dr. DIEGO ALEXANDER CADENA LEÓN con cédula 89.005.751 y T. P. 163.479, para actuar como apoderado de JOAQUÍN GUILLERMO SÁNCHEZ ZAPATA, dentro de este accionar, conforme al poder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:


LINA MARÍA ARBELAEZ GIRALDO
JUEZ.

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
VITERBO - CALDAS**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el
Estado

No: 0175 del 16/11/2023


DAVID FERNANDO RIOS OSORIO
SECRETARIO