

CONSTANCIA SECRETARIAL: Le informo señor Juez que, el presente proceso, desde su inicio, fue tramitado por la Compañera LINA JARAMILLO, quien, por ser promovida a otro cargo en este Despacho, por reorganización interna del mismo, dejó de tramitar los procesos ejecutivos a ella asignados, los cuales me fueron adjudicados para su trámite con posterioridad a esta fecha.

Como quiera que el volumen de los procesos que me fueron asignados originalmente y los recibidos de la compañera LINA JARAMILLO, son bastante numerosos, los he venido tramitando en el orden sujeto a las directrices del C.S.J., respecto de las demandas nuevas; y con posterioridad en relación al trámite diario de los procesos; resultado importante resaltar que con respecto a los procesos que recibí de la compañera, me ha correspondido estudiarlos, organizarlos, indiciarlos, uno a uno, con el propósito de conocerlos para su posterior trámite. Lo anterior, para los fines que se estimen pertinentes.

Medellín, 29 de marzo de 2022.

NÉSTOR RAÚL RUÍZ BOTERO.  
Escribiente.



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN  
Medellín, veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022)

RADICADO:	05001 31 03 012 2020 00213 00
PROCESO:	Ejecutivo
DEMANDANTES:	Andrés Felipe García Gil
DEMANDADOS:	Luz Elena Cortés
INSTANCIA:	Primera Instancia
PROVIDENCIA:	Auto Interlocutorio N° 237
DECISIÓN:	Niega mandamiento de pago

### 1. ASUNTO A TRATAR

Atendiendo lo ordenado por el Superior, quien mediante auto del 15 de marzo de 2021 ordenó el estudio de admisibilidad de la presente demanda, luego de brindar a la parte demandante la posibilidad de exhibir los documentos base de recaudo; documentos estos, que ya fueron arrimados al Despacho en formato digital.

Así las cosas, se procederá a analizar el estado del proceso, en armonía con los archivos digitales aportados por el demandante contentivos de las tres promesas de compraventa base de ejecución del presente proceso, teniendo en cuenta las siguientes,

### 2. CONSIDERACIONES

Estudiado los tres títulos ejecutivos (Contratos de promesa de compraventas), aportados como base de recaudo, encuentra el Despacho que en el caso *sub examine*



b. Que la obligación sea expresa: quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Esta determinación, por tanto, solamente es posible hacerse por escrito. En otras palabras, este requisito se cumple cuando los elementos constitutivos de una obligación que se pueda llamar clara se hacen constar por escrito en un instrumento que servirá de prueba inequívoca de la existencia de una obligación.

c. Que la obligación sea exigible: Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que, habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido ésta, sea por mandato legal o por acuerdo entre las partes contractuales.” (Juan Guillermo Velásquez “De los procesos ejecutivos”).

Por lo dicho, bastaría con este sólo hecho para negar el mandamiento ejecutivo, pues véase como la demanda no es CLARA al tener el actor que acudir al debate probatorio propio de un proceso declarativo que le permita desvirtuar el pago recibido, al no ser este el escenario para surtirlo.

Nótese como la demanda tampoco es clara, al indicarse en hechos y pretensiones que el objeto del contrato es el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 029-4338, pero de los contratos se evidencia que dicha matrícula no corresponde, al plasmarse en ellos el folio de matrícula inmobiliaria 001-95539. Veamos:

#### HECHOS

**PRIMERO:** La señora **LUZ ELENA CORTÉS LOAIZA** (*promitente Compradora*) se obligó en tres (3) ocasiones con nuestro poderdante don **ANDRÉS FELIPE GARCÍA GIL** (*promitente Vendedor*), a adquirir y pagar (a *Títulos de Contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA*), el bien inmueble de Propiedad de nuestro representado, con las siguientes características:

➤ *Lote de terreno o parcela ubicado en el Paraje Llano de Mejía, del Municipio de San Jerónimo, con Matrícula Inmobiliaria Número: 029-4338 de la Oficina de Registro e Instrumentos Público de Sopetrán (Antioquia), Código Catastral 2-01-00-029-131-000-00, con un área de 4 cuadras o sean 25.600 Metros Cuadrados y que hace parte de la Unidad Parcelas del Hato N° 3, distinguida como PARCELA N° 4, lindante:*

- ✓ *Por el mojón N° 50 al mojón N° 60, línea recta con zona de reserva;*
- ✓ *Por el mojón N° 60 al N° 63, en línea quebrada con la propiedad de De la Cuesta y Cia.,*
- ✓ *por el mojón N° 63 y hasta el mojón 62, en parte con la Parcela N° 16ª, y en la otra parte con la parcela N° 8; y*
- ✓ *Por el mojón N° 62 al mojón N° 50, con la Parcela N° 3.*

No obstante, la mención de dicha cabida y linderos, el predio se acentúa en el contrato obligatorio de trasladar, adquirir y pagar su Propiedad, como CUERPO CIERTO.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

ENTRE LOS SUSCRITOS: **ANDRES FELIPE GARCIA GIL**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cedula numero 71.791.377, y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y **LUZ ELENA CORTES LOAIZA**, mayor de edad y vecina de Medellín, identificada con la cedula número 43.517.246, y quien para efectos del presente contrato se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, se ha celebrado un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que se especifica y rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a enajenar a título de compraventa a favor DE LA PROMETIENTE COMPRADORA, quien se obliga a recibir a igual título, el derecho de propiedad, posesión y dominio pleno que la exponente tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno o parcela que hace parte de la Unidad Parcelas del Hato Nro. 3, distinguida como PARCELA NRO. 4, ubicada en el Paraje Llano de Mejía, del Municipio de San Jerónimo, con un área de 4 cuadras o sean 25.600Mts2, y que linda: Por el mojón numero 50 al mojón numero 60, línea recta con zona de reserva, por el mojón numero 60 al número 63, en línea quebrada con la propiedad de De la Cuesta y Cia., por el mojón 63 y hasta el mojón 62 en parte con la parcela numero 16º, y en la otra parte con la parcela numero 8 y por el mojón numero 62 al mojón numero 50 con la parcela numero 3.

**MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 001-1195539.**

De ahí que no exista claridad en cuanto al objeto propio del contrato, pues se reitera, la matrícula que se desprende de los contratos de promesa de compraventa nada tienen que ver con el folio de matrícula inmobiliaria en el cual se registró dicha compraventa.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.srbolombopago.gov.co/certificado/](http://www.srbolombopago.gov.co/certificado/)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOPETRAN**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200202447827802911 Nro Matrícula: 029-4338

Página 6

Impreso el 2 de Febrero de 2020 a las 12:39:18 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-029-6-3442

Doc: ESCRITURA 1566 DEL 28-06-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$535.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GARCIA GIL ANDRES FELIPE CC# 71791377

A: LOPEZ ECHEVERRI LUIS EDUARDO CC# 98530520 X

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-029-6-3442

Doc: ESCRITURA 1566 DEL 28-06-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$535.000.000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0329 PACTO DE RETROVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LOPEZ ECHEVERRI LUIS EDUARDO CC# 98530520 X

A: GARCIA GIL ANDRES FELIPE CC# 71791377

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*24\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: S/N Fecha: 20-11-2012

ANOTACION SOBREBORRADA N. 14 SI VALE ART. 35 DECRETO 1250 DE 1970.

\*\*\*

Solo se hace mención a la matrícula inmobiliaria N° 029-004338 en el Contrato de Compraventa Con Pacto de Retroventa, contrato dentro del cual nada se dice sobre los valores objeto de las pretensiones de la presente demanda, pues en ella convergen otros actores, sin especificar allí que esté integrado en sí mismo los contratos de promesa de compraventa antes suscritos, situación que desvirtúa a toda costa la claridad dentro del presente proceso, pues no es éste contrato el título

ejecutivo base de recaudo. Afirma lo anterior, el hecho que la acá demandada, la señora Luz Elena Cortés, no figura en certificado de libertad y tradición

Véase también como pretende el actor reclamar ejecutivamente el pago de tres MULTAS, las cuales devienen de un solo contrato, que si bien están contenidas en tres contratos de promesa diferentes en cuanto a forma, fecha de pago y las multas causadas derivadas del incumplimiento, siguen siendo uno solo al tratarse de un solo inmueble, el cual está identificado con matrícula No. 001-95539; por lo dicho, ¿qué razón existe para cobrar 3 multas diferentes?; si, como se dice, hacen alusión a un solo contrato, el cual fue modificado, cada uno por el anterior, quedando vigente si se quiere el último de ellos, lo que permitirá, en gracia de discusión, cobrar ejecutivamente solo la última multa allí plasmada.

Finalmente, en consonancia de lo anterior, se advierte que en el caso de estudio lo pretendido data de una naturaleza diferente de trámite judicial, en tanto, lo perseguido deriva su sustento en un presunto incumplimiento de contrato, sin que exista certeza sobre tal premisa y los montos reclamados, razón por la cual tales hechos deben debatirse al interior de un trámite verbal que declare con precisión y certeza el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato.

### 3. DECISIÓN

Por lo antes expuesto, el JUZGADO,

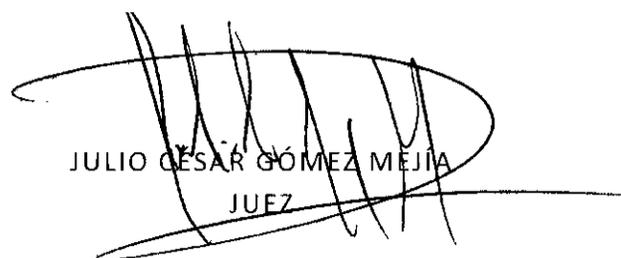
#### RESUELVE:

1º.) DENEGAR el mandamiento ejecutivo solicitud, debido a que no se cumple con lo sentado en el artículo 422 del Código General del Proceso.

2º.) ORDENAR la devolución de los anexos virtuales, sin necesidad de desglose a la parte demandante de conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso.

3º.) ARCHIVAR el expediente una vez este ejecutoriado el presente auto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
JULIO CÉSAR GÓMEZ MEJÍA  
JUEZ