

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D. C., veintiuno (21) de enero de dos mil veintiuno (2021)

**Proceso: EJECUTIVO**

**Demandante: MAURICIO OTALORA RAMOS**

**Demandado: ADESI S.A.S.**

**Radicado: 2020-00339**

Procede el Juzgado a resolver el recurso de *reposición* presentado por el apoderado actor vía correo electrónico el 14 de octubre de 2020 y la viabilidad de conceder el subsidiario de *apelación* sobre el proveído calendarado 7 de octubre de la misma anualidad, mediante el cual se negó el mandamiento de pago solicitado por dicha parte.

Aduce el inconforme que el CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES URBANOS DE BOGOTÁ Y MUNICIPIO DE SOACHA 20160826 por sí solo no presta mérito ejecutivo, por lo que debe analizarse en conjunto con el documento del 16 de abril de 2019 suscrito por las partes, mediante el cual se indica que el demandante cumplió con las obligaciones que adquirió en dicho contrato y que la demandada incumplió las de su cargo.

Afirma que con dicho documento se cumple con el requisito exigido por el art. 427 del C.G.P., dado que la ejecutada de forma expresa manifiesta que incumplió con dos de las obligaciones que adquirió en el aludido convenio.

**PROBLEMA JURIDICO**

Le corresponde al Despacho establecer, sí como lo afirma el extremo demandado, no era procedente negar la orden de pago, dado que el contrato aportado como base de ejecución, junto con el documento adiado 16 de abril de 2019 prestan mérito ejecutivo.

**CONSIDERACIONES:**

El art. 422 del C.G.P. preceptúa 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...*".

De conformidad con ese precepto presta mérito ejecutivo el documento que proviene del deudor y que incorpora una obligación **CLARA**, **EXPRESA** y **EXIGIBLE**.

La obligación es **CLARA** en el documento cuando en éste pueden identificarse los elementos que la conforman, a saber: acreedor, deudor, prestación y vínculo obligacional.

Es **EXPRESA** cuando el documento pone de manifiesto, es decir, sin tener que recurrir a interpretaciones, la voluntad inequívoca del deudor de

obligarse, y será **IMPLICITA** (NO EXPRESA) cuando tiene que recurrirse a **DEDUCCIONES** para concluirse que existe esa voluntad de obligarse.

La **EXIGIBILIDAD** mira al momento en que una obligación queda en estado de ser demandada.

La regla general enseña que puede **exigirse** el cumplimiento de una obligación desde el mismo momento de pactarse.

Empero, los artículos 1530 y 1551 del C. C. contemplan reglas de excepción, al autorizar que se sujete el nacimiento o cumplimiento de la obligación, a una condición o plazo, respectivamente, acaecido lo cual, se hace **exigible** la prestación.

La primera se denomina pura o simple (de cumplimiento inmediato), la segunda condicional, y la tercera a plazo.

En ese sentido, para promover proceso EJECUTIVO, como el mérito ejecutivo lo reconoce el artículo 422 del C.G.P., del documento que incorpore una obligación, entre otras características, EXIGIBLE, cuando ésta pende de una CONDICION, necesariamente debe demostrarse la ocurrencia de ese hecho futuro e incierto.

En el presente asunto el título ejecutivo lo compone el documento "**PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES URBANOS DE BOGOTA Y MUNICIPIO DE SOACHA**", en el que las partes en la cláusula décima acordaron "*...una clausula penal por la suma de novecientos setenta \$970.000.000 Millones de pesos M/cte. Para el que incumpla cualquiera, o alguna de las partes de es solemne contrato*", es decir, que dicha obligación pendía de una condición, el incumplimiento de la obligación principal, lo que debe ser acreditado en la forma dispuesta por el art. 427 del C.G.P.

Como se advirtió en el auto recurrido, se requiere de una sentencia judicial que declare el incumplimiento y que condene al pago de la cláusula penal conforme lo dispone el citado art. 427, pues la falta de pago de parte del precio y la no entrega del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40094556 indilgada a los compradores, requiere abundante prueba y análisis, con su respectiva valoración.

También debe brindársele a la parte contraria la contradicción que por ley le asiste en relación a las pruebas aportadas, como es el caso del documento adiado 16 de abril de 2019 a que hace alusión el memorialista, lo que únicamente se logra a través del proceso declarativo o de conocimiento.

De otro lado, ha definido la jurisprudencia a la promesa de contrato como "*un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición*", *acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, pues no puede olvidarse que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio –diferente-, de donde se infiere que "no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa ..."*, conforme lo anterior, la promesa de contrato tiene como fin servir de instrumento para garantizar un convenio futuro distinto a aquel, por lo que pierde eficacia por cumplimiento del fin para el cual fue creado (*Tribunal*

*Superior de Bogotá – Sala Civil, Magistrada Ponente: NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ, sentencia del 30 de julio de 2010, radicado No. 43200400493 03).*

En el sub-lite, en el hecho noveno el demandante señala que se dio la tradición de los inmuebles que se habían prometido vender y comprar, al indicar "***El demandado JADESI SAS, de igual forma CUMPLIÓ con la tradición de los 2 inmuebles pactados en la CLAUSULA SEXTA NUMERALES 2 Y 3 CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES URBANOS DE BOGOTÁ Y MUNICIPIO DE SOACHA 20160826 como parte del pago señalado***", entre los que se encuentra el bien distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40094556, sobre el que pesa el cuestionamiento que se entregó con poseedores.

Sumado a lo anterior, el contrato principal que motivó la celebración de la promesa -cesión de posición en el contrato de leasing (obligación del demandante)-, también fue celebrado, según da cuenta el escrito privado que lo contiene.

Como se advirtió en precedencia, el contrato de promesa pierde vigencia cuando se celebra el contrato prometido, en este caso, los títulos para reclamar cualquier incumplimiento son la cesión de posición en el contrato de leasing y las escrituras de venta, no la promesa, pues ésta perdió eficacia.

Por tanto, y como quiera que el artículo 430 del C.G.P. exige para **LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO** que se acompañe con la demanda **TITULO EJECUTIVO**, y este lo constituye el documento que contenga, entre otros requisitos, una obligación **EXIGIBLE**, debía acreditarse con la demanda prueba del cumplimiento de la **CONDICIÓN**, es decir, del "**incumplimiento**", del cual pendía la **EXIGIBILIDAD** de la obligación, dado que el contrato acompañado como base de la ejecución no contienen esa EXIGIBILIDAD, además, **conforme lo analizado la promesa de compraventa perdió eficacia.**

Por ende, y sin más consideraciones, el Juzgado **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REVOCAR**, el auto de fecha 7 de octubre de 2020, por las razones dadas al interior de esta determinación.

**SEGUNDO: CONCEDER** en el efecto SUSPENSIVO para ante el Tribunal Superior de Bogotá - Sala Civil, el recurso subsidiario de apelación sobre la providencia recurrida.

En firme este auto, remítase el expediente al Superior, **ofíciase** en tal sentido.

Se **ADVIERTE** que debido a las actuales medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno Nacional todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso. (C.G.P., art. 103, párrafo segundo).

NOTIFIQUESE,

**WILSON PALOMO ENCISO**

Juez  
MCh.

**Firmado Por:**

**WILSON PALOMO ENCISO  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 012 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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:

**07afb34ddace0e1e3429b2da4f6fa79abe26bc4cab18a3ef95425a1936fd99c4**

Documento generado en 21/01/2021 05:31:16 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**