

JUZGADO TREINTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

BOGOTÁ, D.C., JULIO DOCE DE DOS MIL VEINTIDOS

Asunto a Resolver

El recurso de apelación, en efecto suspensivo, interpuesto oportunamente por la parte actora contra auto proferido el 16 de febrero de 2022 por el Juzgado Veintitrés Civil Municipal de esta ciudad, mediante el cual se niega la orden de pago solicitada, por considerar que el contrato de promesa de cesión de derechos locatarios no cumplía con los requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P.

Consideraciones

Enseña el artículo 422 del C.G.P. que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor o de su causante, las que emanan de una sentencia de condena, o de otra providencia judicial con fuerza ejecutiva.

En el caso concreto el aquo niega la orden de pago con fundamento en que la cláusula quinta mediante la cual se pactó el valor a pagar como “ARRAS DE RETRACTO-PENALES”, y que es el título ejecutivo no cumple con los requisitos formales, pues no indica de forma clara y concreta la forma o fecha de vencimiento de la obligación. lo que de entrada restringe la exigibilidad del documento adosado. Ello, por cuanto la misma depende de poder determinar la fecha exacta del retracto del contrato, para lo cual este no es el proceso idóneo para ello.

Respecto a los títulos ejecutivos se ha indicado por la doctrina y la jurisprudencia, que estos deben reunir los requisitos señalados en la Ley y que la inexistencia de cualquiera de ellos hace del título un documento incapaz de prestar mérito ejecutivo.

Ha sido reiterada la jurisprudencia al expresar respecto a los requisitos del título ejecutivo que la obligación debe ser:

Clara, es decir que no da lugar a equívocos, se encuentran plenamente identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan.

Expresa, es decir que en el documento se encuentre plasmada y delimitada la obligación, que haya certeza respecto de su contenido, términos, condiciones, y alcance.

Y actualmente **exigible** cuando no media plazo ni condición para el pago de la misma.

En el caso, la clausula quinta del contrato que se pretende ejecutar, indica:

CLÁUSULA QUINTA: ARRAS DE RETRACTO. Que a título de arras **LOS CESIONARIOS** pagaran al **CEDENTE** la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000) MONEDA CORRIENTE**. Respecto de los cuales regirá lo dispuesto en los Artículos 1859 y 1860 del Código Civil y 866 y siguientes del Código de Comercio, para el caso de que alguna de la parte contratante se retracte del presente contrato y de las obligaciones provenientes de esta promesa de compraventa. Si las partes cumplieren con la obligación de realizar la compraventa, el valor de las **ARRAS** se abonará al precio total de la compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el **EL CEDENTE** se retracta del presente contrato deberá realizar el pago de las **ARRAS** pactadas restituyéndolas dobladas a **LOS CESIONARIOS** a más tardar dentro de los 5 días siguientes a que se presente el retracto mediante consignación a la cuenta bancaria de titularidad de **LOS CESIONARIOS** o a la que estos le informen. En el evento en que no realice el pago mencionado, de manera libre y espontánea el **EL CEDENTE** se declara deudor de **LOS CESIONARIOS** y a su vez éstos últimos estarán en libertad de requerir el pago de las **ARRAS** pactadas por vía judicial y sin necesidad de requerimiento de ninguna índole al cual renuncia el **EL CEDENTE** con la firma de este documento. Si **LOS CESIONARIOS** se retractan del presente contrato perderán las arras otorgadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por circunstancias ajenas a la voluntad de **EL CEDENTE**, externas o por terceros como es el caso de la curaduría, o empresa contratante para el trámite de licencia o la entidad financiera, **EL CEDENTE** no ha logrado el otorgamiento de la legalidad de la construcción del nivel tres (3), en la fecha del treinta (30) de Noviembre de 2021, ello no será considerado retracto o incumplimiento por parte de **EL CEDENTE**, y por lo tanto, las partes de buena fe acordarán una prórroga que extienda el tiempo del trámite que se encuentra en proceso.

Mírese que no hay una fecha cuando se haga exigible la obligación contenida en dicha cláusula y no se puede pretender como lo infiere el recurrente que se tenga como fecha de exigibilidad unos correos cruzados entre las partes, pues del contenido de los mismos, no se concluye una aceptación de retractación.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y Cuatro Civil del Circuito

RESUELVE

Primero.- CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Veintitrés Civil Municipal fechado el 16 de febrero de 2022, mediante el cual negó el Mandamiento de pago.

Segundo.- Previas desanotaciones remitir el expediente al juzgado de origen, para que proceda de conformidad.

Sin costas, por no estar trabada la litis

NOTIFIQUESE,


MARIA DEL PILAR ARANGO HERNÁNDEZ
JUEZ.

POM-22-0089