



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL**

BOGOTÁ D.C., veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020)

**LEY 1564 DE 2012 (C.G.P)**

Proceso: Verbal N° 2020-00464  
Demandante (s): Jorge Eliecer Landazábal Gamboa.  
Demandado (s): Luz Marina, Edwin Rodrigo, Luis Carlos y Fredy Augusto Gil González y María Isabel González de Gil.

Efectuado el estudio pertinente a la demanda presentada con miras a librar la orden de pago solicitada, encuentra el Juzgado que no concurren cabalmente las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso.

Sobre el particular, ha de decirse que una de las características principales de los procesos ejecutivos es la certeza y determinación del derecho sustancial pretendido en la demanda. Esa certidumbre *prima facie* la otorga de modo objetivo el documento simple o complejo que *sine qua non* se anexa a la demanda, por lo cual la esencia de esta clase de proceso la constituye la existencia de un título ejecutivo.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que el título ejecutivo debe revestir ciertas características y específicas exigencias, unas de orden formal y otras de carácter sustancial. Las de carácter formal se concretan en la autenticidad y en la procedencia del título y las de orden material, en la claridad, expresividad y exigibilidad de la obligación de la cual da cuenta éste.

En el caso concreto, se propone que los demandados paguen el valor de \$67.830.000 M/Cte., capital que se dice está representado en el contrato de corretaje en el cual se acordó una comisión del 3% más IVA **sobre** la venta del inmueble con matrícula inmobiliaria N157-100951 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá, así como los intereses moratorios generados desde el 10 de julio de 2017.

No obstante, el precitado documento no puede considerarse como título ejecutivo para emitir la orden de pago propuesta, pues, no es posible constatar que los demandados deban cancelar exactamente la suma de \$67.830.000 M/Cte., pretendida, lo que compromete su claridad

y expresividad, más aun, no existe fecha exacta en que se debe cumplir esa obligación lo que afecta su exigibilidad.

Obsérvese que aun cuando el documento denominado “*formato de consignación inmueble para venta sin exclusividad*” indica que el demandante, en calidad de agente inmobiliario, podía promocionar en venta el inmueble allí mencionado por valor de \$2.200.000.000 M/Cte., y una vez efectuado el negocio, se pagaría una comisión del 3% más IVA sobre el valor total de la venta, del mismo no surge claridad en cuanto a que los demandados estén adeudando al aquí demandante la suma reclamada, y en tal medida esa presunción no puede ser **declarada** en este trámite ejecutivo, que desde su inicio impone la aportación de un título, así:

**“Artículo 422. Título ejecutivo.** 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”.** (Se resalta).

En virtud de lo expuesto, se colige que al no establecerse en un documento el valor exacto de la obligación, ni la fecha estricta de su pago, el título aportado no contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

En consecuencia, se **RESUELVE:**

1. **NEGAR** el mandamiento de pago solicitado.
2. Entréguese la demanda y sus anexos a la parte actora, sin necesidad de desglose, dejándose las constancias respectivas.

**NOTIFÍQUESE (1),**

**DIANA MARCELA BORDA GUTIÉRREZ**  
JUEZ

\* **NOTIFICACIÓN POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No **30**  
Hoy **28 de agosto de 2020**. El Secretario Edison Alirio Bernal.

JBR

**Firmado Por:**

**DIANA MARCELA BORDA GUTIERREZ**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 024 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA,  
D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

**11b5f2c4c36df233e676ad354b9427cf6233186236239c801011df3a0ea58  
6b0**

Documento generado en 27/08/2020 10:33:08 a.m.