



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintiuno (21) de enero de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Ejecutivo por obligación de hacer (suscribir escritura pública de compraventa de inmueble)
Radicado	050013103001 2021 00269 00
Demandante Canal digital	Enchapes y Mármoles HM Ltda. "En Liquidación" giraldoaristizabal@gmail.com
Demandada	Neuromédica S.A.S.
Providencia	Auto interlocutorio deniega mandamiento de pago

Corresponde al Despacho decidir si es procedente librar mandamiento de pago con motivo de la demanda ejecutiva recibida en el correo electrónico institucional de este Juzgado, promovida a través de apoderado judicial por Enchapes y Mármoles HM Ltda. "En Liquidación" contra NEUROMÉDICA S.A.S. Para lo anterior, se hace necesario efectuar las siguientes y muy breves

CONSIDERACIONES

El artículo 422 del Código General del Proceso dispone 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 la norma citada se desprenden las características que debe reunir la obligación contenida en el o los documento(s) que se presente(n) como título ejecutivo, a saber:

- a) Que la obligación sea expresa, quiere decir que sea manifiesta en la redacción misma del título, es decir que esté debidamente determinada y especificada de manera que no sea el resultado de una presunción legal ni haya lugar a acudir a suposiciones o hacer interpretaciones de algún precepto normativo para deducir la obligación.
- b) Que la obligación sea clara significa que sus elementos (sujetos –deudor, acreedor- y objeto o prestación –cuánto o qué cosa se debe y desde cuándo) puedan ser fácilmente entendidos en un solo sentido, es decir, que sean inequívocos, sin ambigüedades, dudas ni confusiones y no sea necesario recurrir a razonamientos o circunstancias aclaratorias que no estén consignadas en el título o que se no se desprendan de él.
- c) Que la obligación sea exigible se refiere a que puede demandarse su cumplimiento o ejecución por no estar sometida a plazo o condición, o que

habiéndose pactado modal, ya haya transcurrido o vencido el plazo o haya acontecido la condición, es decir que no existan actuaciones pendientes por realizar y, por ende, pueda pedirse su cumplimiento al instante.

En el caso bajo estudio la parte demandante pretende que se obligue a la demandada a suscribir la Escritura Pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Enchapes y Mármoles HM Ltda. “En Liquidación” como promitente vendedora y NEUROMÉDICA S.A.S. como promitente compradora, respecto del bien inmueble ubicado en Bello e identificado con la M.I. No. 01N-122800 de la ORIP de Medellín Zona Norte. Además, pide que se libere mandamiento de pago por la suma de dinero correspondiente al precio convenido en la promesa de compraventa, esto es por valor de cinco mil quinientos millones de pesos (\$5.500.000.000) más la suma de dinero correspondiente a la cláusula penal pacta en la misma promesa por valor de quinientos cincuenta millones de pesos (\$550.000.000); todo como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de la demandada.

Como documentos base de recaudo la parte demandante aportó el contrato de promesa de compraventa firmado por las partes el 30 de octubre de 2019, junto a otros documentos integrados al mismo, entre los que se encuentran el certificado de tradición y libertad del inmueble prometido en venta, un “concepto de Secretaría de Planeación del municipio de Bello (Antioquia)”, un “estudio de factibilidad del Ingeniero Ricardo Quintero (Colombiana de Servicios) del 10 de enero de 2020”, entre otros.

Al revisar dichos documentos que constituirían un título complejo, encuentra el Despacho que en el presente caso concurren varias inconsistencias y defectos que impiden librar mandamiento de pago como pasa a explicarse.

La cláusula tercera del contrato de promesa dice textualmente:

“TERCERA-OBLIGACIÓN CONDICIONAL: Las partes dejan expresa constancia que el citado contrato de promesa queda condicionado al concepto favorable del suelo por parte de planeación del municipio de bello o de curaduría urbana y aprobación de los retiros obligados por la autoridad competente, incluyendo el permiso hospitalario, los cuales hacen parte integral de esta negociación.

PARÁGRAFO: Esta obligación condicional tendrá un plazo límite hasta el día 15 de noviembre de 2019, tiempo en el cual LA PROMITENTE COMPRADORA deberá (sic) información requerida para continuar con la negociación y hacer entrega del dinero pactado, en su defecto se considerará un desistimiento mutuo de la actual promesa de compraventa. “

Según el hecho quinto del texto de la demanda “se obtuvo viabilidad para construir conforme lo acordado por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Bello”. Sin embargo, en el expediente brillan por su ausencia los documentos expedidos por autoridad competente que den cuenta del “concepto favorable del suelo”, la “aprobación de los retiros obligados” y el “permiso hospitalario”.

Fíjese que el documento denominado por la demandante como “concepto de Secretaría de Planeación del municipio de Bello (Antioquia)” no corresponde a un

concepto favorable del suelo sino que hace referencia a un registro de alineamiento que indica si el predio tiene o no afectaciones por proyectos viales pero no sobre uso o destinación del suelo. Y el documento nombrado “estudio de factibilidad...” no proviene de Curaduría o Secretaría de Planeación, como las autoridades competentes, sino de un ingeniero particular que en fecha del 10 de enero de 2020 –es decir, de manera posterior al plazo que se pactó para obtener la documentación que daría “luz verde” a la promesa e impedir su resciliación– señala que “para permiso hospitalario (...) necesitamos el anteproyecto para presentarlo en curaduría para un permiso por escrito hospitalario Grado 5. Para presente (sic) entrega del anteproyecto se necesita organizar radicación, aprobación...”, lo que significa que, a dicha fecha, aún no contaban con el permiso aludido.

En este orden de ideas, con los documentos aportados no es posible derivar la certeza del derecho de la demandante y la exigibilidad de las obligaciones a cargo de la demandada. Luego es deber de este Juzgador abstenerse de librar mandamiento cuando no se acreditó de manera clara y expresa la condición de acreedor, por lo que se denegará el mandamiento de pago solicitado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO: Denegar el mandamiento ejecutivo solicitado por Enchapes y Mármoles HM Ltda. “En Liquidación” contra NEUROMÉDICA S.A.S. con base en lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Advertir que no hay lugar a la devolución de los anexos acompañados con la demanda ya que ninguno se aportó físicamente, por haberse presentado la demanda de manera virtual

TERCERO: Una vez en firme este proveído, archívese la actuación.

CUARTO: Además de la inserción de esta providencia en los estados electrónicos que se pueden consultar en <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin> (artículo 9, D. 806/2020), por esta vez envíese a la parte demandante la presente decisión vía correo electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020]

LF

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
La anterior providencia se notifica por Estados Electrónicos No. 009
Medellín, a/m/d: 2022-01-25
Luz Nelly Henao
Notificadora