



## **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, catorce (14) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO
<b>DEMANDANTE</b>	SEBASTIAN GALLEGO CASTAÑEDA
<b>DEMANDADO</b>	LIBARDO IGNACIO MUÑOZ AVENDAÑO
<b>RADICADO</b>	05001 31 03 002 <b>2024 00106</b> 00
<b>ASUNTO</b>	DENIEGA MANDAMIENTO DE PAGO.

Examinada la presente demanda ejecutiva de mayor cuantía formulada por SEBASTIAN GALLEGO CASTAÑEDA frente a LIBARDO IGNACIO MUÑOZ AVENDAÑO, concluye el Despacho que el documento allegado como base de recaudo no reúne las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, por lo que así habrá de declararse, denegando en consecuencia el mandamiento de pago impetrado.

Pues bien, se narra en el fundamento fáctico del libelo que, el día 9 de noviembre de 2020, LIBARDO IGNACIO MUÑOZ AVENDAÑO en calidad de promitente vendedor y SEBASTIAN GALLEGO CASTAÑEDA como promitente comprador, suscribieron un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con F.M.I. No. 01N-5015292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Que el precio de venta fue \$120'000.000,00 que serían pagados de la siguiente manera:

\$85'000.000,00 al momento en que suscribió el respectivo contrato de promesa de compraventa, \$15'000.000,00 para diciembre de 2020, y \$20'000.000,00 para marzo de 2021, fecha en la que se otorgaría la escritura pública de compraventa en la Notaría.

El promitente comprador no adjuntó comprobante de los pagos realizados por valor

de \$101'260.000,00 a favor del señor LIBRADO IGNACIO MUÑOZ AVENDAÑO; sólo manifiesta que se encuentra vencido el plazo y que el señor Libardo Ignacio no ha entregado el bien inmueble ni ha devuelto el dinero con sus respectivos intereses.

A la fecha, el promitente vendedor no ha adelantado los trámites y gestiones requeridas para cumplir con su obligación de realizar la tradición del bien inmueble en favor del promitente comprador, por lo que el derecho de dominio no se ha consolidado debidamente por el promitente comprador.

Considera la parte ejecutante que la referida promesa de compraventa contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar una suma de dinero a partir del 9 de noviembre de 2020 a favor de LIBRADO IGNACIO MUÑOZ AVENDAÑO y a cargo de SEBASTIAN GALLEGO CASTAÑEDA, y la posterior transferencia del dominio sobre el bien inmueble identificado con F.M.I. No. 01N-5015292.

Así, pretende que se reconozca el contrato de promesa de compraventa de inmueble firmado el 9 de noviembre de 2020 como título que presta mérito ejecutivo, y que se condene al demandado a devolver la suma de CIENTO UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L (\$101'260.000,00) correspondientes a los dineros recibidos por el pago del inmueble que no entregó, intereses corrientes a la tasa del 2.5% mes vencido, intereses moratorios a liquidados a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera desde el 1º de enero de 2021, y se condene al demandado en costas y agencias en derecho.

### **CONSIDERACIONES**

Establece el artículo 422 del Código General del Proceso:

“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."

Respecto de las obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles, la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia proferida el 04/02/2021 dentro de la acción de tutela con radicado T 1100102030002021-00042-00, expuso:

*"(...) Los requisitos impuestos a los títulos ejecutivos, consignados en el artículo 422 del Código General del Proceso, relativos a tratarse de un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible, por supuesto se trasladan a los títulos valores y, en esa medida, si el instrumento no satisface tales presupuestos, no puede seguir adelante el cobro coercitivo (...)"*.

*"(...) La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo (...)"*.

*"(...) La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida (...)"*

Descendiendo al caso concreto, el apoderado del demandante SEBASTIAN GALLEGO CASTAÑEDA considera que el contrato de promesa de compraventa constituye título

ejecutivo para demandar ejecutivamente al promitente vendedor LIBARDO IGNACIO MUÑOZ AVENDAÑO por el precio de \$101'260.000,00 de los \$120'000.000,00 convenidos para la venta del objeto del mismo, esto es, el bien inmueble identificado con F.M.I. No. 01N-5015292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, toda vez que el promitente vendedor no cumplió con la entrega de dicho bien.

Frente a ello, se puede afirmar sin lugar a equívoco, que el referido contrato no constituye título ejecutivo, por cuanto su naturaleza es preparatoria y transitoria para la consecución del contrato prometido, es decir, la promesa contiene únicamente la obligación de hacer un contrato futuro de compraventa, por ello, si bien las obligaciones propias del contrato de venta pueden pactarse anticipadamente desde el contrato de promesa, como ocurre en este caso, las mismas únicamente pueden ser perseguidas a través de un proceso declarativo, toda vez que del mismo no se desprende una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de Libardo Ignacio Muñoz Avendaño y a favor del demandante, toda vez que la suma de CIENTO UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L (\$101'260.000,00) por la cual se pretende que se libere mandamiento de pago, por cuanto ese dinero, corresponde a unos supuestos abonos del total del precio de la venta del bien raíz y no a otra obligación a cargo del promitente comprador, aunado a que no se adjuntaron comprobantes de pago por dichos valores, y que el bien aún lo conserva el demandado como titular del derecho de dominio.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia STC15089-20151 recordó:

*"(...) las obligaciones de la promesa pueden no sólo dirigirse a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar anteladamente, como en este caso, cancelaciones anticipadas o lo relativo a la entrega de los bienes ofrecidos en venta; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, los cuales subsisten luego de agotarse la finalidad del convenio prometido, generan vías especiales para su reclamación y, en lo atinente a este asunto, bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe amplia discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago adquirido por la aquí querellante. En punto a*

*lo enunciado esta Sala indicó:*

*"(...) No obstante que la eficacia final del contrato se encuentra encaminada a obtener la celebración del acto jurídico prometido, suele acontecer que las partes, además de acordar la prestación de hacer que la naturaleza del contrato les impone, ajusten otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer. Tórnase equitativo, entonces, que las restituciones a que haya lugar por la resolución de la promesa, sean gobernadas por las normas reguladoras de las restituciones mutuas del contrato prometido cuyo cumplimiento antelado la origina y con cuya naturaleza se acomodan, desde luego que ellas son ajenas a la entidad del contrato de promesa, el cual, despojado de los pactos adicionales de esa especie, no da lugar a ninguna restitución entre las partes"*

De igual forma, del referido documento no se desgaja crédito alguno a favor de la parte demandante y/o deuda a cargo del demandado que pueda ser objeto de cobro a través de la acción ejecutiva.

Cabe anotar que la fecha a partir de la cual el ejecutante pretende intereses moratorios corresponde a la fecha en la que, al parecer, el demandado recibió la totalidad del dinero entregado, y que, ante el incumplimiento del demandado de entregar material y realmente el inmueble en el mes de marzo de 2021, lo que se presentó fue un incumplimiento del contrato en comento.

Bajo este escenario, considera el despacho que contrario a lo expuesto por la parte demandante, del "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" celebrado entre las partes el 9 de noviembre de 2020 y que constituye el título ejecutivo base del recaudo, no se desprende una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de LIBARDO IGNACIO MUÑOZ AVENDAÑO, en los términos de lo dispuesto en el artículo 422 del CGP, por lo cual procede denegar el mandamiento de pago.

En mérito a lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

### RESUELVE

**PRIMERO: DENEGAR MANDAMIENTO DE PAGO** dentro de la presente demanda Ejecutiva instaurada por SEBASTIAN GALLEGO CASTAÑEDA, en contra de LIBARDO IGNACIO MUÑOZ AVENDAÑO por lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO: ORDENAR** el archivo de las diligencias, previa desanotación de su registro en el sistema.

### NOTIFÍQUESE

5.

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA**  
**JUEZ**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**  
Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 043  
Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>  
Medellín 15 de marzo de 2024  
**YESSICA ANDREA LASSO PARRA**  
**SECRETARIA**

Firmado Por:  
Beatriz Elena Gutierrez Correa  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Medellin - Antioquia

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: **9c9c23a66ae40d9ffbb2ff287c137bdef0fd22529c271af7799312964ca21cc**  
Documento generado en 14/03/2024 03:37:40 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>