

**INFORME SECRETARIAL.** A Despacho de la señora Juez, informándole que por reparto correspondió la presente demanda ejecutiva. Sírvase proveer.

Santiago de Cali, 3 de Octubre del 2022

La Secretaria

**VANESSA MEJÍA QUINTERO**

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
AUTO**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA**  
**DEMANDANTE: JAIRO HERNANDO VARGAS CAMACHO C.C. 16.698.716**  
**DEMANDADO: CONSTRUCTORA ALPES S.A. NIT. 890.320.987-6**  
**RADICACIÓN: 760014003007202200634-00**

**Santiago de Cali, tres (3) de octubre de dos mil veintidós (2022)**

Efectuado el análisis formal de admisibilidad y el control de procedencia de la demanda civil con pretensión ejecutiva, propuesta a través de apoderado por el señor **JAIRO HERNANDO VARGAS CAMACHO** en contra de **CONSTRUCTORA ALPES S.A.**, se advierten varias irregularidades en virtud de las cuales deberá abstenerse de librar mandamiento de pago de conformidad con la explicación que en seguida se expone.

**CONSIDERCIONES.-**

En el proceso ejecutivo se parte de la certeza inicial del derecho del demandante que no necesita ser declarado, toda vez que consta en un documento al que la ley atribuye el carácter de prueba integral para librar mandamiento por obligación de hacer.

Al respecto, el artículo 422 del Código General del Proceso dispone:

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 (...).

Significa lo anterior que el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y que, en consecuencia para poder proferir mandamiento de pago debe obrar en el expediente el documento que preste mérito ejecutivo, el cual debe contener una obligación clara, expresa y exigible.

La característica de claridad establecida en el artículo precitado, significa que debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido.

La obligación expresa quiere decir que esté determinada en el documento, puesto que se descartan las implícitas y las presuntas, implica que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita, y en forma inequívoca de la existencia de una obligación.

Se exige además que la obligación sea ejecutable, es decir que sea exigible, que pueda demandarse su cumplimiento por no estar pendiente de un plazo o una condición. Dicho de otra forma, la exigibilidad de la obligación se debe, a la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acontecida.

Para el presente caso, advierte el Despacho que como título base de la ejecución se aportó la **PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE** Suscrito entre las partes

demandante, JAIRO HERNANDO VARGAS CAMACHO y demandada CONSTRUCTORA ALPES S.A. en la 04 de abril de 2017, donde se prometía transferir a título de venta comercial por medio de escritura pública sobre el inmueble identificado como APARTAMENTO 1003 TORRE D PARQUEADEROS: 28D (DOBLE)- 31D, DEPOSITO 10, EDIFICIO NATUREZZA CONDOMINIO CAMPESTRE, ubicado en la carrera 125A- 12.196 de la actual nomenclatura urbana del municipio de CALI VALLE., con Matricula Inmobiliaria global No. 370-627052/370-627053, con un área total aproximada de 158,73 M2, como PROMITENTE VENDEDOR la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A. se desprende igualmente del documento aportado que : La CONSTRUCTORA ALPES S.A. se obliga a vender el predio e inmueble descrito al señor JAIRO HERNANDO VARGASCAMACHO a título de venta comercial. Y que El precio del inmueble prometido en venta fue la suma de SETECIENTOS SEISMILLONES NOVECIENTOSNOVENTA Y OCHO MIL PESOS (\$706.998.000.00) M/Cte, con forma de pago. La Cuota Inicial pacta entre las partes fue por la suma de DOSCIENTOS NOVEDNTYA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$290.658.870.00) Mcte, el pago anterior fuere ajustados por el demandante a la suma pagada total como cuota inicial de TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$395.000.000.00) Mcte.

En cuanto a la cláusula penal, se estableció en la cláusula DECIMA, EL 10% del precio total de la compraventa, a título de CLAUSULA PENAL en caso de incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contractuales.

Indica el demandante en los hechos de la demanda que: “ La parte demandada CONSTRUCTORA ALPES S.A. incumplió sus obligaciones para con la parte demandante en relación con la construcción y entrega del referido inmueble incluso a la fecha de presentación de la demanda las obras de construcción se encuentran suspendidas desde hace varios años, más si recibió los dineros contemplados como cuota inicial, dentro de los tiempos señalados para tal efecto. Por otro lado, se precisa que las partes acordaron respecto de la escritura pública en la cláusula sexta, respecto de escrituración, el primer día hábil, del mes anterior programado para la fecha de entrega del inmueble”

De entrada se advierte que el Despacho se abstendrá de librar mandamiento ejecutivo, por los motivos que seguidamente se pasan a exponer:

El Código Civil en su artículo 1611 subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 dispone:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”

Y según el artículo 1857 de la misma codificación, el contrato de compraventa de bien inmueble en Colombia sólo se perfecciona con el otorgamiento de la escritura pública:

“Perfeccionamiento del contrato de venta: La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública....”

De igual manera, es preciso evocar que el proceso ejecutivo se funda en su esencia en la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo proveniente del deudor y a favor del

acreedor - Demandante -, en el cual conste la obligación o derecho incorporado clara y expresa, así como exigible. Así lo indica el artículo 422 del C.G.P.

Súmese a lo anterior, que el título ejecutivo debe reunir condiciones formales y de fondo. Las primeras refieren a que se trate de documento o documentos que conformen una unidad jurídica, que sea o sean auténticos, y que emanen del deudor o de su causante, o de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben la liquidación de costas o señalen honorarios de los auxiliares de la justicia.

Las segundas, o exigencias de fondo, atañen a que de estos documentos aparezca, a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o del causante, una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética si se trata de pagar una suma de dinero.

Previo a incursionar en el análisis del asunto, se señala que el juzgador es quien debe justipreciar si el documento que se presenta bajo el rotulo de título ejecutivo, si cumple con los requisitos que configuran el mismo y en el caso de evidenciar que no aparece el mismo, debe negar la ejecución. Asimismo, se torna imperioso acotar que cuando se trata de un documento donde surgen obligaciones bilaterales, es preciso evidenciar que uno de los contrayentes cumplió sus deberes, tal cual como se encuentra pactado, puesto que el cumplimiento de las obligaciones propias son las que permiten exigir de su contraparte el acatamiento de las suyas al contratante incumplido, todo lo cual requiere ser probado a través de un proceso declarativo, en tanto se está planteando una disputa de un derecho discutible.

Además, para predicar la existencia de un título de ejecutivo de la promesa de compraventa, se requeriría de otra serie de documentos, así como de mayores elucubraciones mentales o de deducciones, que permitan explicar la forma como debe darse el cumplimiento de los compromisos plasmados en su contenido, siendo evidente que no estaría frente a una obligación clara, expresa y exigible

En tal medida, la documentación con la que se demanda se libre mandamiento ejecutivo no cumple con todos los preceptos a señalados en el artículo 422 del C.G.P., pues en lo tocante a la expresividad, la misma no se configura, pues en palabras del procesalista colombiano Parra Quijano<sup>1</sup>, quien explica:

“... La obligación **no es expresa cuando haya que hacer explicaciones, deducciones, o cualquier otro tipo de rodeos mentales para explicar qué es lo que “virtualmente” contiene.** (...) Si se permitiera ingresar al ejecutivo con una obligación de este tipo, prácticamente el requisito de expreso habría que predicarlo del intérprete y no de la obligación, lo que resultaría atentatorio de los derechos del ejecutado que tendría que recurrir y defenderse de construcciones mentales y no de realidades manifiestas”. - Negrilla y subrayas aparte del texto original-

De todo lo anterior se concluye, también, que el documento presentado bajo la denominación de título ejecutivo, no cumplen con uno de sus requisitos, cual es que de su contenido se desprenda sin ambages que la obligación asome exigible.

Para finalizar, es claro que en el caso que nos ocupa, la obligación perseguida desde el contexto de la ejecución, si bien, en principio resulta clara, pues se identifican plenamente las partes, respecto del contrato promesa de venta; con relación a la naturaleza de la obligación no ocurre lo mismo, pues esta se deriva de una prestación contractual, la cual surgiría de una serie de obligaciones mutuas cuya consecución dependen una de otra, sin que se pueda determinar en este momento que fueron cumplidas o no por los contratantes. El cobro de la cláusula penal como de los intereses perseguidos se derivan del cumplimiento de las demás obligaciones consignadas en el contrato, por lo que la obligación así perseguida no es nítida y mucho menos manifiesta, lo que redundaría obligatoriamente en su exigibilidad, pues el surgimiento de todas las

obligaciones acá perseguidas, se encuentran condicionadas necesariamente al cumplimiento de otra serie de obligaciones, que no han sido declaradas como cumplidas o incumplidas, y no por declaración de las mismas partes, sino mediante el estudio de legalidad del contrato a través del cual se establezca qué obligación se incumplió, y a cargo de quien estaba su cumplimiento, para poder determinar con absoluta certeza quien es el acreedor y quien el deudor de las obligaciones que se desprende del negocio jurídico realizado; por tanto, el trámite ejecutivo no es la vía por la cual se debe cobrar dicha cláusula, hasta tanto se anexe prueba del incumplimiento, que conste en un documentos donde se evidencie la obligación clara, expresa y exigible.

Así las cosas, evidente resulta que en un caso como el que acá se estudia, el título ejecutivo debe conformarse en debida forma, de una parte, con la declaración judicial de incumplimiento, y de otra parte el contrato de promesa de compraventa celebrado, pues se trata de un título complejo con los cuales se puede demostrar la existencia de una obligación.

En virtud de lo anterior, el Despacho considera, como se direccionó al inicio de estas consideraciones, que no se dan los elementos necesarios para librar mandamiento de pago, por no reunir el título presentando los requisitos formales y de fondo que se deben integrar, razón por la cual el Despacho se abstendrá de librar la orden de pago solicitada

Por lo expuesto, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: ABSTENERSE DE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO EJECUTIVO, en la demandada** presentada por el señor JAIRO HERNANDO VARGAS CAMACHO, quien actúa a través de apoderado, contra CONSTRUCTORA ALPES S.A., por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. NO SE ORDENA** la devolución de los anexos, por haberse allegado digitalmente.

**TERCERO:** Por Secretaría, DÉJENSE las constancias del caso, y **ARCHÍVESE** el expediente

#### **NOTIFÍQUESE**

**MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA**  
JUEZ  
ESTADO 4 DE OCTUBRE DEL 2022

Firmado Por:

Monica Maria Mejia Zapata

Juez

Juzgado Municipal

Civil 007

Cali - Valle Del Cauca

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: **30bde70be18b045626886f4476cbb216c21d81df176354f89b633f113939840d**

Documento generado en 02/10/2022 04:50:55 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**