

60

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL  
DE ORALIDAD DE CALI  
SENTENCIA ESCRITURAL No. 210  
Radicación 2019-00122-00**

Cali, octubre treinta (30) de dos mil veinte (2020).

Dentro del presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA, adelantado por JOIM S.A.S., identificada con NIT. 900890031-0, a través de apoderado judicial, en contra de AURORA GONZALEZ LLANOS, identificada con C.C. No. 29.116.563 y GERARDO AMERICO RANCRUEL OCHOA, identificado con C.C. No. 94.412.232, corresponde pronunciarse sobre sentencia anticipada y la condena en costas.

**PRETENSIONES**

La parte actora pretende que se ordene el pago de 1) La suma de \$36.000.000,00 M/cte., pactada como cláusula penal en el contrato de promesa de compraventa, que se aporta como título ejecutivo y 2) Las costas procesales.

**TRAMITE**

Por auto de 18/02/2019, se libró mandamiento de pago a favor del demandante y en contra de la parte demanda, por las sumas pedidas.

Los demandados, se notifican del auto de mandamiento de pago, a través de apoderado judicial, el 09/09/2019, (folio 35), quien contestó la demanda y propuso como única excepción de mérito la nulidad absoluta de la promesa de compraventa, con los mismos argumentos esgrimidos en el recurso de reposición contra el auto de mandamiento de pago, bajo el nombre de "EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE SE APORTA COMO TITULO EJECUTIVO, NO CONTIENE UNA OBLIGACIÓN ACTUALEMTE EXIGIBLE A CARGO DE LOS DEMANDADOS Y POR ENDE NO PRESTA MERITO EJECUTIVO".

El cual se resolvió desfavorablemente, mediante Auto Interlocutorio No. 3170, fechado el 18/11/2019.

Al respecto de la excepción de mérito, NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el profesional del derecho que representa a los demandados indica en términos generales que: "El art. 1611 del Código Civil señala que para que la promesa de compraventa produzca una obligación debe constar por escrito; que el contrato a que hace referencia la promesa no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos del art. 1502; que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales".

"Que la promesa de compraventa allegada, no cumple con los requisitos de los numerales 3 y 4 del art. 1611 del Código Civil".

Teniendo en cuenta lo prescrito por el inciso tercero del art. 278 del Código General del Proceso, que señala: "*En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1) cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2) Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3) Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*" (Subrayado por el Despacho).

En el caso sub judice, como no hay pruebas que decretar ni practicar, se proferirá sentencia escrita anticipada, como en efecto se pasa a hacerlo.

## CONSIDERACIONES

### PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren a plenitud los presupuestos procesales por haberse adelantado el negocio ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto y la cuantía. Las partes son capaces de comparecer al debate quienes lo hacen, la demandante a través de apoderado judicial, que ostenta la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de su representada; por otro lado, los demandados igualmente están debidamente representados por un profesional del derecho.

### SANIDAD PROCESAL

La demanda encontró viabilidad procesal por reunir los requisitos formales y de fondo exigidos por las normas generales y especiales que regulan la materia.

### LEGITIMACION EN LA CAUSA

La legitimación en la causa de las partes proviene del interés jurídico que las ubica en los extremos de la relación sustancial.

### NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRETENSIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS EXCEPCIONES

La acción ejecutiva consagrada a favor del acreedor a quien no se le haya satisfecho una obligación dineraria, que conste en un título proveniente del deudor que la contenga en forma clara, expresa y exigible a cargo del deudor está llamada a prosperar, toda vez que debe cumplir con lo pactado, merced a la contraprestación recibida, para el caso, una suma de dinero dado en préstamo.

Perseguir los bienes del deudor para la satisfacción del crédito es viable, ya que con su patrimonio debe responder por la acreencia; para ello cuenta el acreedor con las medidas cautelares de embargo y secuestro.

Por otro lado, enervar el título base del recaudo hace parte del derecho de defensa y el debido proceso, para ello la parte demandada cuenta con las excepciones de fondo que encuentre tendientes a aniquilar las pretensiones del ejecutante, las que serán objeto de estudio para determinar si prosperan o se debe continuar con la ejecución.

El Artículo 422 del Código General del Proceso, nos indica cuales son las exigencias que se deben cumplir para que se pueda demandar ejecutivamente una obligación:

*“...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 deudor...”*

La obligación se encuentra **expresa** cuando consta por escrito y es determinada, es **clara** cuando sus elementos aparecen inequívocamente señalados, incluyendo la obligación determinada y los sujetos que vincula; es **exigible** cuando es actual, su plazo se haya cumplido y no contenga condición alguna; entonces es idónea para su ejecución y constituye plena prueba contra el deudor.

Lo anterior significa que el presupuesto básico para accionar por la vía ejecutiva, es la existencia del derecho plasmado en el documento que se pretende hacer valer, en el cual debe aparecer nítida, clara, concisa, precisa y expresa la prestación debida, de tal forma que el operador judicial a simple vista pueda deducir de él todos los elementos aludidos en la normativa citada.

**EXCEPCIONES**

Los demandados a través de su apoderado, presentan como única excepción válida la de NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Lo primero que es de advertir es que LA PROMESA DE COMPRAVENTA es un contrato en que una parte promete comprar y la otra promete vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor.

De conformidad con el art. 1611 del Código Civil, Derogado Ley 153 de 1887, Art. 89, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna salvo que concurren los requisitos enumeradas en la norma, que la promesa conste por escrito, que contenga un plazo o condición que fije la fecha en que ha de celebrarse el contrato y que se determine el contrato, de tal forma que solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Ahora bien, se debe analizar si la promesa de contrato celebrada entre el demandante y los demandados, cumple en primer lugar los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, al revisar detenidamente la promesa de contrato, se encuentra que efectivamente cumple con los señalados requisitos, está confeccionada por escrito, tal como consta a folios 5 al 12, del expediente; en ella se indica claramente en la cláusula séptima, que los contratantes acuerdan suscribir la Escritura Pública de transferencia del dominio de los bienes prometidos en la Notaría Once de Cali, el día 15 de enero de 2018, entre las 4:00 y 4:30 P.M., y en la octava que se hará entrega del inmueble el día 28 de febrero de 2018, fecha cierta y posible; en cuanto a la determinación del contrato de compraventa se ve en el clausulado de la promesa que señala las características del inmueble, con su ubicación, linderos, etc. Es decir, que cumple a cabalidad todos y cada uno de los requisitos de la promesa de compraventa exigidos por el art. 1611 del Código Civil.

Igualmente, el título ejecutivo, la promesa de compraventa, cumple con los requisitos señalados en el art. 422 del CGP, contiene una obligación clara, expresa y exigible.

En todo caso, al respecto se debe indicar que según el inciso segundo del art. 430 del CGP:

*“Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso”.*

Como en la oportunidad debida y mediante el recurso pertinente, los demandados atacaron el título, y sobre ello ya se pronunció el despacho mediante Auto Interlocutorio No. 3170 de 18/11/2019, en forma desfavorable, no es dable volver sobre el mismo.

El art. 164 del CGP señala: **“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación al debido proceso son nulas de pleno derecho”.**

Obra en el plenario, el título base del recaudo demandado, cual es la promesa de compraventa (folios 3 al 12), que a la luz de las normas, art 422 del CGP y art. 1611 del Código Civil, como se dijo anteriormente si cumple los requisitos.

Por último, recuérdese que las agencias en derecho no son retributivas ni indemnizatorias por la gestión procesal, son un reconocimiento que la ley hace a la parte por acudir a la administración de justicia en defensa de sus intereses. No se trata de calificar el trabajo profesional del abogado, porque las agencias en derecho no constituyen honorarios. Es la gestión de la parte en la consecución y ejercicio de su defensa la que se califica, determina y cuantifica.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI-VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

### RESUELVE

**PRIMERO.-** DECLARAR NO PROBADA la excepción NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

**SEGUNDO.-** ORDENAR seguir adelante la ejecución contra los demandados AURORA GONZALEZ LLANOS y GERARDO AMERICO RANCRUEL OCHOA, como quedó plasmado en el auto de mandamiento de pago del 18/02/2019.

**TERCERO.-** Con el producto de los bienes embargados y los que en un futuro se llegaren a embargar y secuestrar, páguese el crédito, capital, intereses, costas y agencias en derecho.

**CUARTO.- PRESENTESE** la liquidación del crédito por cualquiera de las partes de conformidad con el art. 446 del CGP.

**QUINTO.- CONDENAR** en costas a la parte demandada. Líquidense por secretaría (Art. 446 ibídem).

**SEXTO.- FÍJESE** como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$1.800.000,00 Mcte., (equivalente al 5% lo ordenado pagar en el mandamiento de pago, Acuerdo PSAA-16-1055 del 05/08/2016 del C. S. de la J.), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

~~CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚPLASE~~

~~STELLA BARTAKOFF LÓPEZ~~

~~JUEZ~~

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE CALI SECRETARIA	
En Estado No. <u>125</u> de hoy	
notifique el auto anterior.	
Cali, <u>03 NOV 2020</u>	
	La
Secretaria	