



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
SANTIAGO DE CALI
Carrera 10 # 12-15, piso 11, Palacio de Justicia Telefono 8986868 ext 5282
Email: j28cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co



RADICACION: 76001400302820230040700
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: MARIA DEL ROSARIO RESTREPO DOMINGUEZ
EMAIL: juanguillermojaramillo@hotmail.com
APODERADO: OSCAR BUITRAGO LONDOÑO
EMAIL: oscarbuitrago759@hotmail.com
CONTRA: CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S.
EMAIL: juridico@habitek.co
As

CONSTANCIA: A Despacho de la señora Juez, informando que la presente demanda correspondió por reparto. Sírvasse proveer. Santiago de Cali, 16 de junio de 2023. La Secretaria

ANGELA MARIA LASSO

AUTO INTERLOCUTORIO No. 991
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, junio dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés (2023).-

Por reparto correspondió a este Despacho conocer de la presente demanda y de su revisión se observa lo siguiente:

Se arrimó como base de la obligación un contrato de promesa de compraventa celebrado el 7 de noviembre de 2019, del apartamento No. 1204 y un parqueadero No. 50, los cuales hacen parte del Edificio Living Apartaestudios, cuya característica es la de asegurar la transferencia a título de venta al promitente comparador los inmuebles antes mencionados, compra que se perfecciona a través de una Escritura Pública; y de los hechos narrados en la demanda se desprende, que el demandado no ejecuto el hecho al cual se obligó en la promesa de compra venta, no obstante, haber cancelado en su totalidad la demandante la compra acordada.

En ese orden de ideas, el actor a través de la ejecución pretende el cobro del precio pagado, según obra en el contrato de promesa de compraventa, además persigue una suma por concepto de indemnización moratorio, de conformidad con la cláusula décima novena del mentado contrato, es decir la cláusula penal, la cual se pacta como sanción a un caso de incumplimiento de obligaciones contractuales, pero en este escenario no opera ipso-facto, por cuanto su exigibilidad debe estar precedida de la declaratoria judicial de tal incumplimiento que debe ventilarse en proceso de

distinta naturaleza al que nos ocupa, en el que ambos contratantes cuenten con la posibilidad de intervenir y ejercer el derecho de contradicción.

De allí que la promesa de contrato no se erige como el título para adelantar un proceso ejecutivo con miras a obtener el pago de la cláusula penal y demás sumas allí acoradas, es preciso recordar que para esta clase de actuaciones, es indispensable la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo, en donde el deudor debe ser ejecutado sólo si hay un documento en el que conste una obligación clara, expresa y exigible de acuerdo al canon 422 del Código General del Proceso.

En consecuencia, no se puede dejar de lado que el título ejecutivo es aquel documento al cual la ley atribuye la **SUFICIENCIA** necesaria para exigir el cumplimiento forzado de una obligación que consta en él, siendo considerado como presupuesto de cualquier ejecución procesal que, por su especial eficacia probatoria en el caso concreto, origina en el órgano jurisdiccional competente la obligación de desarrollar su actividad con la finalidad ejecutiva.

Por ser este un defecto que no se puede subsanar, el Juzgado habrá de abstenerse de librar mandamiento de pago por el título arrimado como base de la ejecución.

RESUELVE:

- 1. ABSTENERSE** de librar mandamiento de pago en la presente acción ejecutiva, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva del presente auto.
- 2. ORDENAR** la devolución de la demanda y sus anexos, sin necesidad de desglose a la parte interesada.
- 3. ARCHIVAR** las presentes diligencias previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

NOTIFIQUESE

La Juez,


LIZBET BAEZA MOGOLLON

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL

SECRETARIA

En Estado No. 109 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 26 DE JUNIO DE 2023

Ángela María Lasso

La Secretaria