



PROCESO: EJECUTIVO.  
DEMANDANTE. CONSTRUCTORA IZA SAS  
DEMANDADO: ANDRES ZULUAGA CASTAÑO Y OTRO  
RADICACIÓN: 2022-00117

BARRANQUILLA, DIECISEIS (16) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

Se presenta cómo título ejecutivo contrato de promesa de contrato de compraventa celebrado entre las partes como soporte de las diversas pretensiones.- Frente a esto debe decirse:

El documento no recoge como obligación expresa y exigible el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre de 2020 a mayo de 2022 a que se refiere la primera pretensión. Esto por cuanto la cláusula cuarta del contrato especifica que, el tiempo que haya vivido en el apartamento hasta el “retrato” se tomará en calidad de arriendo, con lo que, esta prestación necesita de título complejo para su ejecución, debiéndose acompañar al contrato la prueba del retrato, que en este sentido es que debe entenderse la palabra “retrato”, para que tenga algún sentido según el contexto del documento.

El documento contentivo del contrato de promesa de compraventa, tampoco respalda la pretensión segunda, pues en parte alguna se acuerda el pago de cuotas de administración, y mucho menos se cuantifica su valor.- Consecuencialmente tampoco respalda la pretensión tercera de cobrar cuotas de administración futuras.

El documento no brinda soporte al cobro de cánones de arrendamiento que se sigan causando según la pretensión tercera, pues según la cláusula cuarta esos cánones se cobran hasta el retrato.-

El documento tampoco recoge la pretensión sexta de restitución del inmueble objeto del contrato, ya que la promesa de compraventa sólo genera la obligación de celebrar el contrato prometido. Es así que la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia SC14018-2014 de 18 de noviembre de 2014 bajo Referencia: C-1100131030102000-00784-01, Magistrada Ponente Doctora Margarita Cabello Blanco, expresa:

“Como se sabe, la transitoriedad es una de las características esenciales de la promesa, en cuanto siendo un acto netamente preparatorio de otro, se encuentra destinada a dar paso al contrato fin. De ahí que dicho negocio sólo puede originar una obligación de hacer, esto es, celebrar en el futuro el convenio prometido, puesto que, por definición, al no tener relación alguna con un bien, no es traslativo ni constitutivo de derechos.” (Subraya del juzgado)

Tampoco puede respaldar el documento presentado cómo título, el cobro al tiempo de la cláusula penal y las arras, pues ello conllevaría sancionar dos veces por la misma causa al demandado, lo que está prohibido en la legislación sustantiva y adjetiva nacional.

Siendo, así las cosas, sólo se librará mandamiento de pago por el monto de la cláusula penal.

Por lo anterior el Juzgado,

## RESUELVE

1. ORDENAR a ANDRES CAMILO ZULUAGA CASTAÑO, identificado con la C.C. No. 1.042.417.945, y WILSON JOVANNY MEDINA HERNANDEZ, identificado con la C.C. No. 1.022.933.066, que en el término de cinco (5) días pague a favor de CONSTRUCTORA IZA SAS identificado con el Nit No. 900.194-587-8, las siguientes sumas de dinero: OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L (\$85.000.000.oo), por concepto de la cláusula penal, establecida en contrato de promesa de compra venta de fecha 19 de octubre de 2020.
2. NO PROFERIR mandamiento de pago por los demás conceptos pretendidos por el demandante.
3. CORRER traslado a los demandados, conforme al artículo 91 del C.G.P.- Notifíqueseles en la forma establecida en los artículos 291 y 292 del C. G del P., o en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, entendiéndose que en este último caso los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.
4. Se requiere al demandante para que aporte constancia de haber cancelado el arancel judicial para la diligencia de notificación a la parte demandada.
5. Líbrese oficio a la administración de impuestos, DIAN, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 630 del Estatuto Tributario.
6. Tener al Dr. ELMER MANUEL SUAREZ GUTIERREZ con C.C No. 6.820.920 y T.P. No. 275.187 del C.S de la J. como apoderado de CONSTRUCTORA IZA SAS, en los términos y para los efectos del poder conferido.

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**Firmado Por:**

**Javier Velasquez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 004  
Barranquilla - Atlantico**

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: **71f9aa7a02c0130c408577c61754a2fa08cb1a3d55abf51427138796a78f8ff5**

Documento generado en 16/06/2022 03:07:14 PM

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