

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Paso a Despacho de la señora Juez informándole que la presente demanda correspondió por reparto del día 13 de octubre de 2023.

No contiene escrito de medidas cautelares.

Sírvase proveer, Manizales, Caldas, 19 de octubre de 2023.

DANIELA PEREZ SILVA

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO

Manizales, veintitrés (23) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Auto:	INTERLOCUTORIO
PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	GERMÁN ARANGO ESTRADA
DEMANDADO:	CONSTRUCTORA BAMBU SAS EN LIQUIDACIÓN
RADICADO:	170013103005-2023-00278-00

OBJETO DE DECISIÓN

Se decide a continuación si hay lugar a librar el mandamiento de pago, según fue solicitado por el extremo ejecutante.

ANTECEDENTES

Pretende el extremo ejecutante se libre mandamiento a su favor y a cargo de la Constructora ejecutada, ordenándosele la firma de contrato de transacción por la no construcción del proyecto Milán Urbano.

Como fundamentos de su pretensión indica la profesional en derecho que su prohijado suscribió con la Constructora ejecutada contrato de opción de compra respecto a dos oficinas contiguas ubicadas en el piso 6º con un área total de 32,55 m², dos parqueaderos seguidos junto al ascensor y dos depósitos para cada oficina que harían parte del edificio Milán Urbano de la ciudad de Manizales; como valor de dichas unidades se pactó la suma de \$197.637.500; que dicho dinero fue cancelado por el señor Arango Estrada; que como plazo para la construcción del proyecto se fijó el término de 6 meses siguientes a la suscripción del contrato; que dicho proyecto no fue llevado a cabo por no haberse vendido el 70% de las unidades necesarias para que fuera viable.

Que, como consecuencia de lo anterior, la Constructora envió el 15 de febrero de 2023 al señor Germán Arango contrato de transacción con el fin de garantizarle la devolución cancelado, el cual únicamente fue firmado por el ejecutante y no por la sociedad ejecutada.

CONSIDERACIONES

Supuestos Jurídicos

Se destaca en primer término que, a fin de librar mandamiento de pago, a voces del artículo 422, es necesario que el documento que se pretende para el cobro sea claro, expreso y exigible, así:

“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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 a los requisitos que deben reunir las obligaciones, el tratadista Ramiro Bejarano ha desarrollado cada uno de ellos así:

Referente a que el documento tenga una obligación expresa:

“...significa que en él esté identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de un acreedor. Lo expreso se identifica con lo manifiesto, y es contrario a lo oculto o secreto. En ese sentido, la obligación es expresa cuando se identifica que el deudor está obligado a pagar una suma de dinero o a entregar un bien mueble...”

En lo que atañe a la claridad:

“significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de su naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende. Así pues, la obligación será clara si además de expresarse que el deudor debe pagar una suma de dinero, en el documento se indica el monto exacto, los intereses que han de sufragarse, o si además de señalarse que el deudor debe entregar un bien inmueble, este se precisa, de manera que no queda duda alguna de que es ese y no otros los que han de entregarse”.

Frente a la exigibilidad:

“...tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta...”.

Supuestos fácticos

En el caso de marras el documento que reflejaría la obligación a cargo de la sociedad ejecutada de firmar el documento de transacción es el contrato de opción para la venta de inmuebles suscrita por el señor Germán Arango Estrada y la Constructora Bambú SAS, del que se extrae no cumple con los requisitos de ser expreso, claro y exigible como pasa a explicarse.

Analizado el clausulado contenido en el precitado contrato, se extrae particularmente frente al incumplimiento lo siguiente:

Opcionante. **DÉCIMA: INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA OPCIONANTE. INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL OPCIONADO.** (I) Si la OPCIONANTE incumple las obligaciones a su cargo contenidas en este contrato de opción, pagará al OPCIONADO y a título de cláusula penal, una cantidad igual a \$ 20.000.000 (Veinte Millones de Pesos). La pena pactada será exigible con la demostración del incumplimiento y previo requerimiento y constitución en mora que debe hacerse a la OPCIONANTE. (II) Si el OPCIONADO, por su parte, incumple, pagará a la sociedad OPCIONANTE y a título de cláusula penal, una cantidad igual a \$ 20.000.000 (Veinte Millones de Pesos), suma esta que será exigible ejecutivamente desde la misma fecha de suscripción de este contrato, sin necesidad de requerimientos o de constitución en mora, a lo cual renuncia el OPCIONADO, y con la sola afirmación del incumplimiento. **Parágrafo primero:** Expresamente se declara que no habrá lugar a aplicación de esta sanción, pues ello no constituye incumplimiento, por el hecho de que la OPCIONANTE no pueda llevar a cabo el proyecto de construcción, como consecuencia de no obtenerse el crédito hipotecario necesario para financiar la construcción del edificio, o porque no otorgue un número de opciones suficientes que hagan viable el proyecto constructivo, o por circunstancias legales, o de fuerza mayor, o caso fortuito que impidan culminarlo. **Parágrafo segundo:** Se considera que el proyecto constructivo no es viable cuando en el término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de suscripción de éste contrato, la sociedad OPCIONANTE no ha podido colocar opciones que sean iguales o superen el sesenta por ciento (70%) del total de unidades proyectadas para todo el edificio. **Parágrafo tercero:** No se considera tampoco incumplimiento el retraso en la entrega de obras proyectadas (bienes de uso o servicio común, tales como accesos, cerramientos, bienes comunales, áreas sociales, áreas de recreación, acometidas de servicios públicos, etc.), siempre y cuando que el mismo tenga origen en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito no imputables a la OPCIONANTE, tales como huelga de trabajadores de la construcción, la huelga de trabajadores de otras empresas que impidan el suministro oportuno de materiales requeridos para la construcción, los hechos irresistibles de la naturaleza, la orden de autoridad competente y otros similares. **Parágrafo cuarto:** La aplicación de la cláusula penal no impide a la parte que haya cumplido demandar la resolución del contrato o su cumplimiento. En uno u otro caso, se tendrán en cuenta las reglas consignadas en este contrato. **Parágrafo quinto:** La entrega material de la unidad de propiedad exclusiva o particular a la que se refiere este contrato si se ejercita la opción por parte del opcionado y si una vez ejercitada, se suscribe el correspondiente contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa el día de la entrega del inmueble. |

De ello se desprende que se fijó como suma para ser exigible ejecutivamente la suma de \$20.000.000 sin contemplarse la obligación a cargo de la Constructora de suscribir el documento transaccional; tampoco ello puede advertirse de la totalidad del contrato que hoy se pretende preste mérito ejecutivo, por lo que al no emerger dicha obligación a cargo de la sociedad del documento presentado para su ejecución, lo torna en un documento falto de expresividad, claridad y exigibilidad, por ende, no puede ser ejecutado por esta vía para lograr la suscripción del documento transaccional pretendido.

Por lo expuesto, habrá de abstenerse el despacho de librar mandamiento en la forma pedida, por carecer el documento allegado de los atributos intrínsecos que establece el artículo 422, y los especiales del artículo 433 del C. G. del P.

Por lo expuesto el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: ABSTENERSE LIBRAR MANDAMIENTO a favor de GERMÁN ARANGO ESTRADA y a cargo de CONSTRUCTORA BAMBU SAS EN LIQUIDACIÓN, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR el archivo del asunto, una vez en firme este auto.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JULIANA SALAZAR LONDOÑO', is centered on the page. The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

JULIANA SALAZAR LONDOÑO

Jueza

Firmado Por:

Juliana Salazar Londoño

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 005

Manizales - Caldas

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: **44ae6c4823e662573dd93615dd310e7790be5a82c15facc9890f95cec9b59e59**

Documento generado en 23/10/2023 06:01:02 PM

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

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