



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio	0333
Radicado	05266-31-03-001-2019-00310-00
Proceso	Ejecutivo singular
Demandante (s)	Idalides Arroyave Vásquez
Demandado (s)	Olfer Marcel Andrade Trujillo y otra
Tema	Niega mandamiento ejecutivo

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Siete de octubre del año dos mil veinte.

Mediante la precedente demanda la señora **Idalides Arroyave Vásquez** solicita que se libre mandamiento de pago en su favor y en contra de los señores **Gloria Isabel Duque Hurtado** y **Olfer Marcel Andrade Trujillo**, para lo cual solicita, en forma anti técnica, que *“se condene a los demandados, solidariamente al pago”* de varias cantidades de dinero.

I. CONSIDERACIONES:

1. El título ejecutivo es anexo especial necesario de la demanda que inicia cualquiera de los procesos de ejecución; el artículo 430 del Código General del Proceso, en forma concreta, desarrolla el precepto general al establecer: *“Presentada la demanda con arreglo a la ley, acompañada del documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida si fuere procedente, o en la que aquel considere legal”*.

La literalidad del precepto copiado, indica que la demanda iniciadora de procesos de ejecución debe ser idónea, como toda demanda, es decir, que debe ajustarse a las exigencias legales y, especialmente, debe acompañarse de un anexo que es el título que presta mérito ejecutivo, sin el cual, y pese a la regularidad de la demanda en los restantes aspectos, el mandamiento ejecutivo no se puede pronunciar. La norma prescribe que si con la demanda

que pide mandamiento de pago se allega un verdadero título ejecutivo, el juez lo analizará para precisar sus alcances frente a la pretensión y, si concluye que es suficiente para respaldar ese pronunciamiento, profiere el mandamiento ejecutivo tal y como fue pedido; pero si comprueba que sus alcances son inferiores a los que el demandante le atribuye, y así llega a estimarlo a la luz de la norma general del artículo 422 *ibídem*, en armonía con las disposiciones especiales que concretan el régimen particular del título que es allegado, profiere el mandamiento hasta donde el mérito ejecutivo del título alcance, previa confrontación con la ley que lo rige, como se dijo.

La prueba de las calidades legitimantes en los procesos de ejecución, tiene que reposar en el título ejecutivo, que cuando es un documento originado en el campo privado de los sujetos, ya se trate de documento público, como la escritura pública, o de documento privado, tiene que acomodarse a la noción que ofrece el inc. 1° del referido art. 422, bien porque sea el resultado de un acuerdo de voluntades, ya porque aparezca como la expresión unilateral de la voluntad de obligarse de un sujeto de derecho, frente al demandante, es decir, debe tratarse de un documento (o un conjunto de documentos), que permita constatar la obligación cuya satisfacción el actor reclama, caracterizada como expresa, clara y exigible; debe provenir del deudor demandado o de su causante y constituir plena prueba contra él.

2. En el presente evento, con la demanda y como título ejecutivo, se allegó un contrato de promesa de compraventa de unos inmuebles, que encuentra tutela jurídica material en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que derogó el art. 1.611 del Código Civil.

Bien se sabe que de la promesa de compraventa sobre bienes inmuebles, nace para cada una de las partes que intervienen en ella, la obligación principal de concurrir a suscribir la correspondiente escritura pública en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulada por los contratantes. También se da por sentado, que quien ha cumplido a cabalidad todas sus

obligaciones o, por lo menos, que demuestre que estuvo dispuesto a cumplirlas, puede demandar, aun ejecutivamente, el cumplimiento forzado de las obligaciones que de ella dimanaran, aún las relativas al pago del precio, si éste se estableció como antecedente a la suscripción de la respectiva escritura pública.

Si esto es así, no procede la ejecución cuando no se acompaña la prueba de que el demandante cumplió con todas sus obligaciones, máxime, como en este caso, que en la demanda misma se afirma que las partes “por desconocimiento al momento de redactar el documento denominado ‘otro sí’, **establecieron la condición de subsanar la falsa tradición del inmueble** identificado con la matrícula inmobiliaria 142-24844, **condición que era ineficaz** toda vez que para ese momento la falsa tradición ya había sido subsanada”, según concepto de un abogado que transcribe en forma textual.

Asimismo, se pretende que se libere orden de pago por \$135.500.000, pues al realizar la medición topográfica real de los inmuebles, “arrojó como resultado 151 hectáreas y 6.070 metros², por lo que al valor base de la promesa se le debe incrementar CIENTO VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$125.515.500), más DIEZ MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$10.015.500) por los metros adicionales, proporcionales al valor establecido por hectárea...dentro de la promesa en su integralidad se pactó que los inmuebles tenían un área de 144 hectáreas, sin embargo, se dejó claro que el valor resultante después de realizar la medición real podría variar, **por lo que el excedente o restante de dicha medición de área, debía ser ajustado el pago final**”.

Determinar si la condición pactada en el contrato de promesa, relativa a la falsa tradición, es “ineficaz” porque ésta ya había sido “subsanada” o, concluir que efectivamente existe una mayor área de terreno del inicialmente calculado, por lo que los demandados deben ajustarlo en “el pago final”, no son aspectos que se puedan dilucidar en un proceso de ejecución, como quedó

suficientemente explicado en el apartado 1) de esta providencia. Cuando el artículo 422 citado dice que la obligación debe ser **expresa**, hace relación a “que el documento [que se aporta con la demanda] declare o manifieste en forma directa la prestación, que se aprehenda sin que sean necesarios raciocinios o deducciones, hipótesis o teorías. Es preciso que normalmente y con la sola lectura o con escuchar la cinta magnetofónica se aprecie la obligación en todos sus términos”¹ (negritas y subrayas fuera del texto).

Sobre el particular, así se ha pronunciado la jurisprudencia:

“Por ende, sin desconocer que en algunas hipótesis debe acudir el juzgador a razonamientos lógicos en orden a observar si definitivamente, por ser la única estimación acertada, hay título ejecutivo, *ello tampoco lo autoriza en caso de duda para hacer deducciones o inferencias personales que sean el resultado de sopesar diferentes posibilidades, pues al actuar así su labor habrá consistido escoger la más probable, como que de proceder en la forma últimamente señalada estaría quebrantando la naturaleza y fines del proceso de ejecución indicado en el inicio de estas consideraciones*. En este sentido, ha expresado la doctrina que falta el requisito de expresividad “cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico-jurídicos considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta” (Hernando Devis E. Compendio de Derecho Procesal, Tomo III, pág. 479, Tercera Edición). De La Plaza, citado por el tratadista Hernando Morales Molina, sobre el particular expresa que “...en el proceso de ejecución las pretensiones del actor han de fundarse en un título que, por su sola apariencia, dispense de entrada en la fase de discusión y presente como indiscutible, al menos por el momento, el derecho a obtener la tutela jurídica” (Curso de Derecho Procesal Civil, Parte Especial, Sexta Edición, pág. 147)”² (resaltados y subrayas intencionales).

¹ Quintero, BEATRIZ; Prieto, EGENIO y Prieto, ANDRÉS. Técnicas de Derecho Procesal Civil Colombiano, Editorial Leyer, 2001, pág. 186.

De este modo, entonces, no procede librar mandamiento de pago, por una parte, porque no está acreditado el cumplimiento de la demandante respecto de la obligación de sanear la falsa tradición que tienen los inmuebles prometidos en venta y, por la otra, porque tampoco hay prueba de la mayor área del inmueble y que, de manera expresa, los demandantes se hayan comprometido a pagar ese reajuste en la última cuota.

II. DECISIÓN:

En mérito de lo anteriormente expuesto, se

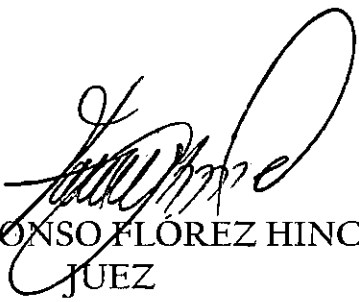
RESUELVE:

PRIMERO: Negar el mandamiento ejecutivo solicitado por la señora Idalides Arroyave Vásquez frente a los señores Gloria Isabel Duque Hurtado y Olfer Marcel Andrade Trujillo.

SEGUNDO: Ordenar la entrega de los anexos a la demandante, sin necesidad de desglose y,

TERCERO: Disponer el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

² Sentencia del 28 de abril de 1999 del Tribunal Superior de Bogotá. M.P. Cesar Julio Valencia Copete, en: Jaramillo Castañeda, ARMANDO. Teoría y Práctica de los Procesos Ejecutivos. Editorial Doctrina y Ley Ltda., tercera edición, 2003, pág. 211.

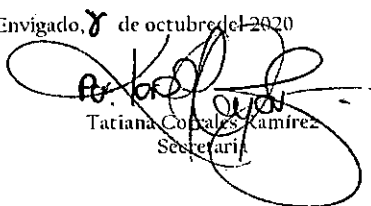
CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado

No. 076, fijado hoy en la Secretaría del

Juzgado, a las 8 am.

Enviado, 8 de octubre del 2020


Tatiana Cobales Ramírez
Secretaria