REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITOITAGÜÍ

Tres de mayo de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N°. 782

RADICADO: 2021-00088-00

La señora MARIA EUGENIA MESA LONDOÑO, actuando a través de apoderado judicial, instaura proceso ejecutivo por obligación de hacer y cobro de perjuicios moratorios y compensatorios, en contra de CARLOS ARTURO RAMÍREZ CARMONA.

Para resolver tal solicitud, procederá el despacho a pronunciarse previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Presenta como título base de recaudo la promesa de compraventa suscrita entre las partes que obra en el expediente digital página 2 y siguientes de la codificación 2, en el cual se indicó "*Este documento presta mérito ejecutivo en caso de incumplimiento de una de las partes la cual podrá hacerse efectiva desde el día siguiente a su infracción o incumplimiento, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora*" (cláusula séptima de la promesa), solicitando con fundamento en éste ordenar al deudor registreel reglamento de propiedad horizontal del bien inmueble ubicado en la calle 49 No. 48- 28 del municipio de Itagüí, con matricula inmobiliaria No. 001-815-904 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Que una vez obtenga la matricula inmobiliaria para el apartamento 201 del edificio ubicado en la dirección señalada, suscriba y firme la escritura pública en favor de la ejecutante señora MARIA EUGENIA MESA LONDOÑO,y en caso de incumplimiento del ejecutado, el Despacho ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos registrar el reglamento de propiedad horizontal del bien ubicado en la calle 49 No. 48- 28 del municipio de Itagüí, con matrícula inmobiliaria No. 001-815-904, y suscribir escritura pública de compraventa en favor de la ejecutante

Igualmente pretende el cobro perjuicios compensatorios por la suma de $178'000.000.

Así mismo, solicita el cobro de la cláusula penal por perjuicios moratorios por la suma de $17'800.000, pactados en el numeral SÉPTIMO-MULTA O CLUSULA PENAL (folio 4 anexo 02 exp. digital).

Respecto a los títulos ejecutivos y sus características dijo la Corte Constitucional en sentencia T-747 de 2013:

"El artículo 488 del antiguo Código de Procedimiento Civil (CPC), aún vigente, establece que "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 que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso - administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia."

De estas normas se deriva que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.

"Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación "(i) sean auténticosy (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme[."

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestaciónen beneficio

de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar,o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación puray simple ya declarada.".

En el mismo sentido, el artículo 422 del nuevo Código General del Proceso establece:

"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, clarasy 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 decualquier 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."

-Subrayas fuera del texto original-.

De lo anterior, se desprende que el título ejecutivo debe contener obligaciones expresas, claras y exigibles, contenidos en documentos que provengan del deudor o su causante, igualmente es claro que los documentos deben constituir plena prueba en contra él y no estar sujetos acondición.

CASO CONCRETO

En relación a la solicitud de librar mandamiento ejecutivo por obligación de suscripción de escritura pública sobre el bien que nombra como apartamento 201, ubicado en la dirección calle 49 No. 48- 28 del municipio de Itagüí, con matricula inmobiliaria No. 001-815-904; ello no es posible, porque el bien identificado con esos datos corresponde al inmueble de mayor extensión y no el que es objeto de cumplimiento, razón por la que tal obligación no es exigible al no estar registrado por

lo menos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el reglamento de propiedad horizontal con el cual nacería a la vida jurídica el mentado apartamento 201 objeto del referido contrato de promesa.

Por otro lado, solicita librar mandamiento ejecutivo para el cobro de perjuicios compensatorios, los cuales no fueron pactados como tales dentro del contrato, razón por la que tampoco cumple los requisitos de claridad y expresividad, ni allega copia del proceso donde se haya declarado la existencia de los mismos, en consecuencia, tal solicitud será denegada.

De otra parte, respecto a la cláusula penal, es claro que la misma corresponde a una obligación o prestación condicionada al hecho futuro e incierto del incumplimiento, circunstancia que resulta necesaria probar para hacerla exigible. En el caso sub lite, está sujeta al incumplimiento de lo pactado en el contrato de promesa como se evidencia a folio 04 del anexo de pruebas.

La obligación condicional, encuentra su regulación en el artículo 1542 del C.C. el cual dispone que "*no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente*"; por su parte el artículo 1592 del mismo código define la cláusula penal, indicandoque se hace exigible cuando el deudor "…se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligaciónprincipal"; y el artículo 427 del CGP, prescribe que para hacer exigible ejecutivamente una obligación condicional a "…*la demanda deberá acompañarse el documento privado que provenga del deudor, el documento público, la inspección o la confesión judicial extraprocesal, o la sentencia que pruebe la contravención*". A su vez el inciso segundo expone"*De la misma manera deberá acreditarse el cumplimiento de la condición suspensiva cuando la obligación estuviera sometida a ella.*".

Como lo aduce la parte actora a partir del hecho 12 (folio 2 de la demanda),la cláusula penal es objeto de cobro por valoración anticipada de perjuicios en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones suscritas en el contrato de promesa de compraventa, y por tal motivo pretende las sumas derivadas de este concepto, basándose para ello en el incumplimiento de la cláusula SEXTA del contrato promesa de compraventa (fl 3-4, del anexo pruebas); frente a ello, no comparte el Despacho tales apreciaciones como suficientes para darle la categoría de título valor al documento que aporta para tal fin, y tomarlo

como fundamento para la ejecución de la obligación, ya que para disponerla como es solicitado se requiere el cumplimiento de una condición, que es el registro de propiedad horizontal para suscribir la escritura pública, lo que de entrada, no permite hacer exigible la obligación y menos aún el cumplimientoo reconocimiento de la cláusula penal pactada.

Como consecuencia de lo anterior no se librará mandamiento de pago, pues nótese que de las circunstancias que dieron lugar a la celebración delcontrato de promesa no es posible considerar la integración de un título ejecutivo, al existir hechos que deben ser acreditados como el registro del reglamento de propiedad horizontal, entre otras, que permitan entrever elcumplimiento de las obligaciones de la parte demandante frente a la demandada, y si bien en el referido contrato las partes estipularon que prestaría mérito ejecutivo para el cumplimiento de todas las obligaciones, además de lo expuesto en líneas precedentes, nada se dijo acerca de la manera como se integraría el título ejecutivo que necesariamente en eventos como este debe ser complejo para los fines indicados en la demanda, pues si lo que pretende el demandante es ejecutar obligacionesdel contrato, debió prever tales aspectos en su texto mismo, en el que el propio deudor aceptara incondicionalmente que el contrato junto con otrosdocumentos que dieran cuenta del incumplimiento prestaría mérito ejecutivo. Se reitera que los títulos base de recaudo ejecutivo deben ostentar obligaciones expresas, claras y exigibles, además de ello tales documentos deben provenir del deudor y deben constituir plena prueba contra él, todo lo cual se echa de menos en los hechos de la demanda y en los documentos adosados como título base de ejecución, máxime la celebración de una promesa de compraventa objeto de cumplimiento por esta vía, que no refleja la individualización jurídica del bien referente a la misma.

Así las cosas, a fin de constituir título ejecutivo para el cumplimiento forzado de las obligaciones que pretende la ejecutante, deberá incoar el respectivo proceso declarativo, en el que con garantía de los derechos de contradicción y defensa pueda darse claridad de las circunstancias de incumplimiento descritas por la accionante, pues se reitera que, de los documentos adosados no se entrevé la constitución de título ejecutivo del que se desprendan obligaciones expresas, claras y exigibles en contra del demandado.

En mérito de lo anterior sin más consideraciones, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGUI,

RESUELVE:

Primero: DENEGAR el mandamiento solicitado por MARIA EUGENIA MESA LONDOÑO, contra CARLOS ARTURO RAMÍREZ CARMONA, conforme con lo expuesto.

Segundo: Entregar a la parte demandante los anexos de la demanda sin necesidad de desglose.

Tercero: Archivar las actuaciones previa anotación en el Sistema Siglo XXI del juzgado.

Cuarto: Se le reconoce personería al abogado Yeisson Echavarría Osorio, con T.P. No. 293849 del C.S.J.S., para representar a la demandante conforme al poder otorgado (anexo 01 archivo digital).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

3

Firmado Por:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 19 fijado en la página web de la rama judicial el 12 de mayo de 2021 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

SERGIO ESCOBAR HOLGUIN

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜI

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: **0611dac735b8d16a95d65c3fa6a51fc584532aabe5c0b40a78d58a318bd1bb5d**

Documento generado en 11/05/2021 10:00:55 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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