



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Nueve de julio de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO 1426
RADICADO N° 2021-00153-00

La señora MARÍA NELLY DE JESÚS SALDARRIAGA VÉLEZ, 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:

ANTECEDENTES

Presenta como título base de recaudo la promesa de compraventa suscrita entre las partes que obra en el expediente digital página 2-3 y siguientes del anexo 6, 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 registrar el reglamento de propiedad horizontal del bien inmueble ubicado en la calle 49 No. 48-28 del municipio de Itagüí, con matrícula inmobiliaria No. 001-815904 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Que una vez obtenga la matrícula inmobiliaria para el apartamento primer piso interno del edificio ubicado en la dirección señalada, suscriba y firme la escritura pública en favor de la ejecutante señora MARÍA NELLY DE JESÚS SALDARRIAGA VÉLEZ, 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. 001-815904, y suscribir escritura pública de compraventa en favor de la ejecutante.

Igualmente pretende el cobro de perjuicios compensatorios por la suma de \$150.000.000.

Así mismo, solicita el cobro de la cláusula penal por perjuicios moratorios por la suma de \$15.000.000, pactados en el numeral SÉPTIMO-MULTA O CLAUSULA PENAL (folio 4 anexo 06 exp. digital).

CONSIDERACIONES

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 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 señales 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 auténticos y (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 forme.”

RADICADO N° 2021-00153-00

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 prestación en 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 pura y simple ya declarada.".

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

"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 el 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."

-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 prevengan del deudor o su causante, igualmente es claro que los documentos deben constituir plena prueba en contra de él y no estar sujetos a condición.

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 primer piso interno, ubicado en la dirección calle 49 No. 48-28 del municipio de Itagüí, con matrícula inmobiliaria No. 001-815904, 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 entre otras razones en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el reglamento de propiedad horizontal con el cual nacería a la vida jurídica el mentado apartamento objeto del contrato de promesa.

Por otro lado, solicita librar mandamiento ejecutivo para el cobro de perjuicios compensatorios, lo que tampoco cumple los requisitos de claridad y expresividad por las razones expuestas.

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, indicando que 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 obligación principal"*; 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. 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 cumplimiento o reconocimiento de la cláusula penal pactada.

Como consecuencia de lo anterior no se libraré mandamiento de pago, púese que de las circunstancias que dieron lugar a la celebración del contrato de promesa no es posible considerar la integración un título ejecutivo, al existir circunstancias deben ser acreditadas como el registro del reglamento de propiedad horizontal.

Se reitera que los títulos base de recaudo ejecutivo deben ostentar obligaciones expresas, claras y exigibles, además de ello tales documentos debe 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 dar claridad de las circunstancias de incumplimiento descritas y allegar los elementos que den cuenta de una obligación clara, expresa y exigible, pues se reitera, que de los documentos adosados no se entrevé la constitución de título ejecutivo del que se desprendan obligaciones de esa naturaleza en cabeza del demandado.

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

RESUELVE:

RADICADO N° 2021-00153-00

Primero: DENEGAR el mandamiento solicitado por MARÍA NELLY DE JESÚS SILDARRIAGA VÉLEZ, 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., para representar a la demandante conforme al poder otorgado (anexo 02 archivo digital).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 28 fijado en la página web de la rama judicial el 14 de julio de 2021 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

3

Firmado Por:

**SERGIO ESCOBAR HOLGUIN
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ**

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: **3a32dbde17648742c66773ef31d118391b446742b9c8998adfdb1433431968c1**
Documento generado en 13/07/2021 10:14:49 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>