

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA

RADICADO: 13001 31 03 002 2022 00049 00
REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO- MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: JORGE LONDOÑO BOTERO
DEMANDADO: FREDIS OLIMPO SEVERICHE HOYOLA

Cartagena de Indias, mayo veinticuatro (24) de dos mil veintidós (2022)

1. OBJETIVO:

Encuétrase al despacho el presente proceso EJECUTIVO, pendiente de resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte ejecutada, contra el mandamiento de pago de fecha 22 de febrero del 2022, proferida dentro del proceso de la referencia.

2. EL RECURSO

Como fundamento del recurso interpuesto expone en síntesis el memorialista los siguientes argumentos:

- Que es falso que entre las partes se haya desarrollado proyecto inmobiliario alguno, que el actor nunca ha sido socio de hecho ni de derecho con el ingeniero FREDIS OLIMPO SEVERICHA HOYOLA, y tampoco el demandante le ha vendido ningún inmueble al ejecutado, ni a ninguna de las empresas en que aparece como representante legal, como son CONSTRUCTORA TORRES DE LA CIRCUNVALAR SAS y CONSTRUCTORA AAF SAS.
- Que, conforme a la cláusula segunda del contrato aducido como sostén de la orden de apremio, se colige sin duda quien adeuda los supuestos \$604.036.700 consignados en dicho numeral. Y que además que este contiene la mención de un crédito a favor de un tercero, del que sostiene no es cierto quien figura como deudor. Que tampoco se probó la sustitución de la vendedora (Urbanizadora Bosque de la Circunvalar S.A.) a través de cesión del crédito u otra figura legal al actor, por lo que eventualmente se configuraría una falta de legitimación de la causa activa del demandante. Y que la exigibilidad no solo depende de una fecha en particular, sino de una condición por cumplir, como lo es obtener previamente dinero “*producto de las casas*”, lo cual le corresponde probar a la parte ejecutante, lo que

interpretando arbitrariamente puede referirse al producto de las ventas, o también puede obedecer a las rentas de *tales casas*, que tampoco se ha probado.

- Que si bien esta vencido el plazo, conforme a lo sostenido sobre la condición, es insuficiente el vencimiento del primero.
- En cuanto al saldo, es falso lo dicho por el acreedor, por cuanto le consta, al igual que a su apoderado, que han guardado absoluto silencio procesal que se han hecho los siguientes abonos: el primero por la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$49.806.369.00) el 02 DE JULIO DE 2020; el segundo, por TREINTA Y CINCO MILLONES (\$35.000.000.00) MCTE el día 07 DE JULIO DE 2020, y un tercer abono de TREINTA Y CINCO MILLONES (\$35.000.000.00) MCTE el 21 de julio de 2020, para un total de \$119.806.369.00. Y posterior a la demanda, el día 01 de marzo de 2022, la suma de \$350.000.000.00.
- Que, en el acuerdo, se consignaron otras inexactitudes, como es los verdaderos contratantes del lote comercial a que se refiere el mismo, lo cual consta en la Escritura. 1507 de 13-09-2018 de la Notaría Primera de Cartagena, en el cual CONSTRUCTORA TORRES DE LA CIRCUNVALAR SAS adquirió la propiedad de un lote 1AC con área de 41.411.22 metros cuadrados, matrícula inmobiliaria 060-329477.
- Que un negocio fue el celebrado con Constructora AAF SAS y otro con Constructora Torres de la Circunvalar SAS, y del primero ya se pronunció al estudiar las falencias de la cláusula segunda del acuerdo. En cuanto al último, el celebrado con Constructora Torres de la Circunvalar SAS, se trató de la compraventa mediante Esc. 1507 de 13-09-2018 de la Notaría Primera de Cartagena, con la que se adquirió la propiedad del lote 1AC con área de 41.411.22 metros cuadrados, matrícula inmobiliaria 060-329477, del cual se le adeuda un saldo al demandante que no corresponde a la suma citada en la cláusula tercera del acuerdo, por ser, repetimos, él único beneficiario del pago que debía hacerse a la urbanizadora vendedora.
- Que si lo anterior no fuere suficiente se debe acudir a la verdadera voluntad de las partes, que a su juicio lo es la establecida en el capítulo III, donde de manera clara, diáfana, expresa, las partes reiteran cual es el objeto del acuerdo señalando, que aquel se suscribe como: “...*medida extrema para garantizar lo pactado...*”, cuya interpretación depende del estado de los negocios que le sirven de sustrato, esto es, la situación del estado de pago de los negocios CAUSALES O SUBYACENTES, puesto que con su firma aquellos, por sí, no pierden vigencia ni exigibilidad, por lo que con su sola firma no puede constituirse en fuente creadora de nuevas obligaciones. Y, si se continua la lectura, se observa la condición no cumplida que torna en inexigible todo el contenido del acuerdo celebrado el 13 de julio de 2020: la falta de la “... *ausencia por muerte o incapacidad de uno de los firmantes*”, pues ambos sobreviven a la presentación de la demanda, en pleno uso de sus facultades mentales y físicas.
- Por último, propone la excepción de falta de integración del litisconsorcio, por cuanto considera que el demandante es beneficiario de pago de negocios

comerciales realizados entre personas jurídicas, esta son URBANIZADORA TORRES DE LA CIRCUNVALAR S.A. EN LIQUIDACIÓN como vendedora, con CONSTRUCTORA AAF SAS y CONSTRUCTORA TORRES DE LA CIRCUNVALAR SAS como compradoras, individuales e independientes la una de la otra, pues son estas las adquirentes del dominio de los globos de terrenos ubicados en la denominada zona de conurbación del municipio de Turbaco, cuyos negocios cuentan con las debidas garantías.

Seguidamente, procede el Despacho a resolver, previas las siguientes,

3. CONSIDERACIONES:

Como primera medida, valga resaltar, que nos encontramos ante un proceso ejecutivo, en cuyo caso el art. 422 del CGP, establece que: *“Podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, clara y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante”*. En donde la **claridad** tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión en la determinación de los elementos que componen el título tanto en su forma exterior como en su contenido, que de su sola lectura se pueda desprender el objeto de la obligación los sujetos activos y pasivos y sobre todo que haya certeza en relación con el plazo de su cuantía o tipo de obligación; lo **expresa**, se refiere a que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud de la conducta a exigir al demandado, mientras que la **exigibilidad** hace alusión a que la prestación no esté sometida a plazo o condición o que de estarlo se haya vencido el plazo o cumplido la condición; elementos estos que deben brotar con meridiana claridad del instrumento soporte de la ejecución, que permitan al funcionario establecer del mismo, la existencia del derecho que se reclama.¹

En el caso bajo examen, fue allegado como base de recaudo el documento denominado “ACUERDO PRIVADO ENTRE JORGE ALBERTO LONDOÑO Y FREDYS OLIMPO SEVERICHE OYOLA PARA DEJAR CONSTANCIA DE OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO” de fecha 13 de Julio del 2020.

El requisito que pone en tela de juicio el reponente, según se extrae de las diferentes disertaciones relacionadas en el recurso interpuesto, son los correspondientes a la **CLARIDAD** y **EXIGIBILIDAD**, el primero de estos, en cuanto a las partes, por cuanto aduce que el deudor de la obligación no es la parte aquí demandada, es decir el Sr. FREDY OLIMPO SEVERICHE OYOLA. E igual reproche, le dirige a la parte demandante, por cuanto considera que no está acreditado la cesión del crédito de la vendedora (Urbanizadora Bosque de la Circunvalar S.A a favor del actor, por lo que eventualmente se configuraría una falta de legitimación de la causa activa del demandante.

Sobre este primer cuestionamiento, se observa del citado documento, que en el acápite I denominado “PARTES”, de forma clara, indican los contratantes, que el Sr. JORGE ALBERTO LONDOÑO, suscribe el acuerdo en calidad de “EL ACREEDOR” y el Sr. FREDYS OLYMPO SEVERICHE OYOLA, por su lado, actúa como “EL DEUDOR”, y en armonía con tal designación en el acápite siguiente II CONSIDERACIONES Y COMPROMISOS, de manera coherentes, en la cláusula

¹ Tri. Sup de Bogota, Sent. Ago 11/2014 M.P. Nancy Esther Angulo Quiroz.

segunda y tercera establecen que es el Sr. FREDYS OLIMPO SEVERICHE es quien adeuda a JORGE ALBERTO LONDOÑO BOTERO, las sumas allí descritas.

Y si bien es cierto, tal y como señala el recurrente en la cláusula segunda, se menciona a la sociedad URBANIZADORA BOSQUE DE LA CIRCUNVALAR, para indicar que esta transfirió el derecho de dominio a título de compraventa, de un número de lotes a favor de la sociedad CONSTRUCTORA AAF SAS; no quiere decir ello, de cara al documento aducido como título ejecutivo, que estas sean las partes integrantes del acuerdo, como quiera que no son estas a través de sus respectivos representantes legales quienes lo firman en señal de aceptación del contenido obligacional del documento, sino por el contrario, las que prestan su consentimiento lo son las partes aquí enfrentadas, lo cual no descarta la inferencia a que alude el memorialista referida a que existen otras obligaciones respaldadas con sus propias garantías que correspondan a la génesis de dicho documento, pero tal embestida, en este estadio de la litis, no tiene la magnitud suficiente para sustraer la validez del título motivo de recaudo, ya que se erige como una circunstancia que debe debatirse en el interregno probatorio y decidirse mediante sentencia.

E igual suerte, se deduce de lo dicho en cuanto a la falsedad que aduce el mismo memorialista, contenida en la cláusula primera, relativa al desarrollo del proyecto inmobiliario entre las partes, pues ello, no puede decidirse en esta etapa temprana del proceso.

Seguidamente, en cuanto al elemento EXIGIBILIDAD, sostiene que la obligación a que se contrae el mismo documento, está sujeta a que se obtenga previamente el dinero del *“producto de las casas”*, circunstancia que de golpe se extrae, no es cierta, como quiera que no fue pactado de esa manera en el documento, es decir, que para el pago debía recaudarse previamente el dinero de determinada operación como interpreta el vocero del demandado. Lo que se observa, es que las partes quisieron dejar relacionado, la fuente de la cual debía provenir el pago, al señalar *“que serán pagados con los dineros producto de las casas”*, pero no sujetaron o condicionaron que esta sería de manera exclusiva, o que debía darse este evento primero o de lo contrario no era exigible de la obligación, y es tan así, que posterior, a ello, fijan como plazo o límite para cancelar los dineros adeudados, una fecha cierta y determinable, al expresar, que el término para el pago no puede ser superior a dieciocho (18) meses a partir de la firma del acuerdo.

Tampoco, se colige del examinado documento ninguna otra condición, como aduce el demandado, refiriéndose a la *“... ausencia por muerte o incapacidad de uno de los firmantes”*, para que fuera exigible la obligación pactada, al no estar sujeta el nacimiento de la prestación a tal eventualidad, máxime, cuando se dejó de manera expresa una fecha límite de vencimiento del plazo, para el pago de lo adeudado por el deudor de la obligación.

Así las cosas, en este punto del proceso, no logra evidenciarse la falta de los requisitos aludidos por el censor, para resquebrajar la validez del título ejecutivo adosado por el demandante en sostén de la orden de pago, como quiera, que lo aducido, debe entrar a ventilarse en la etapa que concierne al interregno probatorio y decidirse mediante sentencia. En consecuencia, no hay lugar a revocar el mandamiento de pago de fecha 22 de febrero del 2022, el cual se mantendrá en firme.

En merito a lo expuesto el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE
CARTAGENA,

R E S U E L V E:

NO REPONER el auto de fecha 22 de febrero del 2022, por las razones expuestas
por este despacho en la parte considerativa de esta decisión.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



NOHORA GARCIA PACHECO
Juez



Firmado Por:

Nohora Eugenia Garcia Pacheco
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Cartagena - Bolivar

Código de verificación: **a86fb1e59a9501d5571c480c5db20858095eb089a8c6fd5b1069c1a5bdd442f9**

Documento generado en 24/05/2022 01:55:50 PM

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

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