



## JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD POPAYÁN (CAUCA)

**AUTO No. 00705**

Popayán, cuatro (4) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Se presentó la demanda referenciada en el encabezado, adelantada por RUBIO BOLAÑOS ORDOÑEZ con domicilio en Popayán, quien actúa por medio de apoderado judicial, contra EDUARDO MARTINEZ DE LA CRUZ con domicilio en Popayán - Cauca, en la cual se debe resolver el **problema jurídico** relacionado con si procede o no librar el mandamiento de pago requerido, para lo cual se tendrá como **premisa normativa** la siguiente:

Del código civil:

**"Artículo 1611.-** *La promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

1a.) *Que la promesa conste por escrito.*

2a.) *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.*

3a.) *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*

4a.) *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado"*

Del Código General del proceso:

**"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."*

### **Premisa Fáctica - Caso Concreto:**

Se presentó como título base del recaudo ejecutivo, el contrato de promesa de compraventa celebrado el 6 de octubre de 2020 entre las

Proceso : 19001-31-03-004 – 2023-00129-00 EJECUTIVO SINGULAR  
Demandante : RUBIO BOLAÑOS ORDOÑEZ  
Demandado : EDUARDO MARTINEZ DE LA CRUZ

partes, en el cual el señor RUBIO BOLAÑOS ORDOÑEZ prometió vender dos locales comerciales ubicados en la carrera 4 # 7 - 18 y 7- 20 en el centro de la ciudad, los cuales hacen parte de un inmueble de mayor extensión ubicado en la carrera 4 # 7 – 18/20/24/28/30, con un área de 536 metros<sup>2</sup>, predio adquirido mediante promesa de contrato de compraventa suscrito y autenticado el día 28 de octubre 2015, con los señores CLAUDIA AMPARO RENDON VELASCO, SANDRA PATRICIA VELASO, WALTER FABIO FERNANDEZ, LUZ AMANDA RENDON VELASCO y JOSE LUIS ARELLANO VELASCO con Matricula Inmobiliaria 120-55429, los cuales se negocian por un valor de \$800.000.000, predio recibido a satisfacción por EDUARDO MARTINEZ DE LA CRUZ.

Se acordó la forma de pago de la promesa de compraventa, de la siguiente manera:

- a.- La suma de \$200.000.000 a la firma del contrato.
- b.- La suma de \$ 100.000.000 pagaderos el 6 de diciembre de 2020 en Popayán.
- c.- La suma de \$ 100.000.000 pagaderos el 6 de febrero de 2021 en Popayán.
- d.- La suma de \$ 200.000.000 pagaderos el 6 de agosto de 2021 en Popayán.
- e.- La suma de \$ 200.000.000 pagaderos el 6 de agosto de 2021 en Popayán, representado en una casa de habitación ubicada en el conjunto cerrado Reservas de Calibío de Popayán.

Así mismo acordaron que la Escritura Pública con la cual se perfeccionaría la compraventa se otorgaría como fecha máxima el 6 de octubre de 2021 a las 10:00 a.m., sin embargo, el señor BOLAÑOS el 17 de septiembre del citado año transfirió el dominio al demandado mediante escritura pública 4201 registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 120-55429, anotación 20 del 20 de febrero de 2022

Se indica el incumplimiento de EDUARDO MARTINEZ DE LA CRUZ, que a la fecha adeuda la suma de \$ 200.000.000 desde el 6 de agosto de 2021.

Además se solicita el pago de la cláusula penal por valor de \$160.000.000, acordada en el numeral quinto de la promesa de compraventa.

Del contenido de la promesa de compraventa que se allega como pretenso título ejecutivo se observa que en su cláusula Séptima se dispuso:

*"El contratante que hubiere cumplido o se hubiere sustraído cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento por las vías especiales señaladas en el Título XXVII del Capítulo II Sección Segunda, del libro III del C.P.C., especialmente en los artículos 500, 501 y 503 o bien la Resolución del contrato por la vía ordinaria. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, tal como lo permite el art. 1600 del C.C."*

Lo anterior acorde con la naturaleza de dicho contrato que es preparatorio y se materializa con la protocolización del contrato prometido que en este

Proceso : 19001-31-03-004 – 2023-00129-00 EJECUTIVO SINGULAR  
Demandante : RUBIO BOLAÑOS ORDOÑEZ  
Demandado : EDUARDO MARTINEZ DE LA CRUZ

caso no es otro que el de compraventa, contenido en la escritura pública número 4201 de 17 de septiembre de 2021 de la Notaría, según consta en la anotación 20 del certificado de tradición obrante en el Archivo 004.

Revisado dicho documento observamos que el mismo se firmó el 17 de septiembre de 2021 de la Notaría Tercera del Círculo de Popayán, fecha posterior a la cual en la que se informa el incumplimiento, es decir la mora del contratante que se pretende incumplido; frente a lo cual, el despacho no comprende cómo frente a un evidenciado incumplimiento no se procedió a pactar otro si al contrato de promesa de compraventa, sino que se procedió a cumplir sin más, por el pretenso contratante cumplido.

Así mismo se memora que el citado 6 de agosto se pactó tanto una entrega de dinero como la transferencia de un bien inmueble no quedando claro para el despacho frente a que se produjo el incumplimiento.

Sin embargo, al margen de lo anterior, por disposición clara de las partes en el documento por ellos firmado se indicó que el incumplimiento daría lugar a iniciar el proceso de cumplimiento o resolución del contrato, pero en ningún caso a la pretensión ejecutiva que con base en él se trata de incoar.

Llama la atención que, frente a la mora y el incumplimiento de la parte demandada, la parte demandante haya procedido a cumplir la promesa traditando el bien inmueble prometido en venta, cuando bien se sabe que pudo asumir la actitud de presentarse a la notaría con los tradentes en la hora y fecha acordada y dejar constancia del tal hecho; pero ante la firma del contrato prometido queda impedido para exigir el cumplimiento del contrato preparatorio mediante el cauce del proceso ejecutivo.

Finalmente, Como el poder otorgado por la parte demandante, reúne los requisitos del artículo 74 del Código General del Proceso, se reconocerá personería para actuar como su apoderado al doctor GUIOVANNY PALTA BRAVO.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Popayán (Cauca),

## **R E S U E L V E :**

**PRIMERO: Negar el MANDAMIENTO DE PAGO** solicitado a favor del señor RUBIO BOLAÑOS ORDOÑEZ por lo indicado en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: RECONOCER** personería al Dr. GUIOVANNY PALTA BRAVO, abogado titulado en ejercicio, como apoderado del señor RUBIO BOLAÑOS ORDOÑEZ, en la forma y términos indicados en el poder que le fuere conferido y que se allegó con el libelo introductorio.

**TERCERO:** una vez en firme la presente decisión archívese el expediente entre los de su clase.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**AURA MARIA ROSERO NARVAEZ**

**JUEZA**

**Firmado Por:**  
**Aura Maria Rosero Narvaez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 004**  
**Popayan - Cauca**

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: **ea87f26953e98a3df79c63e893e5b9942e435cab28dad37eeb51944a57e987c2**

Documento generado en 04/08/2023 11:13:36 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**