

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**SANTA MARTA**

Santa Marta, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

**REF: PROCESO EJECUTIVO SEGUIDO POR SUENS HERNÁNDEZ RAMÍREZ contra CONSTRUCTORA ARQ DESIGN SAS**

**Rad. 47-001-31-53-002-2023-00045-00**

**ASUNTO**

Procede esta agencia judicial a pronunciarse sobre la solicitud de librar orden de pago en el asunto de la referencia.

**CONSIDERACIONES:**

El título ejecutivo es un documento al que la ley le asigna la suficiencia para exigir el cumplimiento de obligaciones en el consignadas, y por ende necesario para interponer la respectiva acción ejecutiva, tal y como lo pregona artículo 422 del C.G.P., esto es, debe contener una obligación clara, expresa, actualmente exigible y provenir del deudor.

Pues bien, de conformidad con la norma legal citada, sea cual fuere el origen de la obligación contenida en el documento público o privado, para que pueda demandarse ejecutivamente requiere de ciertas características:

a) **Que la obligación sea clara:** *consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación (plazo o condición) sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de su exigibilidad y la verificación de un eventual incumplimiento.*

*El documento cuyo contenido es ambiguo, dudoso, o no entendible, no presta mérito ejecutivo. Igual cosa ocurre, cuando el título ejecutivo allegado como base de recaudo es de carácter complejo y no está clara, expresa o idóneamente integrada, lo que al final del asunto conlleva a tener entre manos un instrumento de naturaleza igualmente ambigua e insuficiente para impetrar un tipo de acción jurisdiccional como la ejecutiva.*

b) **Que la obligación sea expresa:** *Quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Esta determinación, por tanto, solemne es posible hacerse por escrito. En otras palabras, este requisito se cumple cuando los elementos constitutivos de una obligación que se pueda llamar clara se hacen constar por escrito en un instrumento que servirá de prueba inequívoca de la existencia de una obligación.*

c) **Que la obligación sea exigible:** *Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva se haya vencido o cumplido ésta sea*

*por mandato legal o por acuerdo entre las partes contractuales. (Juan Guillermo Velásquez "De los procesos ejecutivos").*

En el caso bajo estudio se invoca como fuente de las obligaciones, los contratos de promesa de compraventa celebrados entre la demandante como promitente compradora, y la empresa demandada como promitente vendedor, con el pedimento al Despacho para que profiera mandamiento ejecutivo en contra de esta, por las sumas y conceptos correspondientes a las cláusulas penales contenidas en las promesas de compraventa de los apartamentos 302, 1005 y 704 del edificio RODADERO WHITE, a causa del incumplimiento de la obligación de hacer, consistente en suscribir las escrituras de compraventa de los inmuebles prometidos.

Es así como la vía ejecutiva procede cuando en el documento allegado con la demanda concurren las características enunciadas en el artículo 422 del C.G.P., es decir, que el documento adosado al libelo introductorio contiene una obligación clara, expresa y exigible.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.611 del Código Civil la promesa es un contrato por el cual las partes se obligan recíprocamente a celebrar uno real o solemne.

Tiene entonces por objeto la promesa celebrar otro contrato y produce el efecto de obligar a una de las partes o a ambas a celebrarlo. Empero, para que con base en un contrato de promesa de compraventa el juez profiera mandamiento de ejecutivo se debe aportar una promesa válida y, en el evento que el acreedor tuviese una obligación que cumplir, acreditar que la haya cumplido allegando plena prueba de ese cumplimiento.

Con respecto a la exigencia que se esté en presencia de una promesa válida, es necesario verificar el artículo 89 de la ley 53 de 1.887, que derogó el artículo 1.611 del Código Civil, que dispone los requisitos o circunstancias que debe reunir aquella figura. Y analizado el contrato de promesa de compraventa, se evidencia que técnicamente reúne la totalidad de los requisitos exigidos por la disposición referida.

Es de advertir, que con respecto a la obligación específica de suscribir la escritura pública las partes establecieron fecha y hora en la cual debían comparecer a la notaría también por ellos señalada. Así, las cláusulas tres y seis de los contratos de promesa establecen la fecha y hora en la que los contratantes debían acudir a la Notaría Cuarta del Rodadero de la ciudad para suscribir las escrituras públicas de compraventa, acto mediante el cual darían cumplimiento al contrato prometido; y si bien la parte actora señala el incumplimiento del demandado como promitente vendedor, puede observarse que no fue aportada la prueba de que la demandante es CONTRATANTE CUMPLIDA, pues no fue acreditado mediante la respectiva certificación de la Notaría el hecho de que hubiera asistido el día y la hora pactados, a fin de demostrar su cumplimiento o su allanamiento a cumplir su propia obligación, que sería el proceder que la legitimaría y le daría exigibilidad a las obligaciones reclamadas.

Así las cosas, se impone la necesidad de denegar el mandamiento ejecutivo por ausencia de título ejecutivo, ante la falta de exigibilidad de la obligación

que pretenden ejecutar. En efecto, no podría el Despacho librar mandamiento con base en un título que no cumple con el ritual dispuesto en la norma procesal para ser ejecutable.

Se colige, entonces que el documento aportado no reúne las exigencias de ser un título ejecutivo, por no estar acreditado que la ejecutante (promitente compradora) cumplió o se allanó a cumplir.

Por lo anteriormente expuesto, se

### RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** el mandamiento ejecutivo solicitado en la demanda de la referencia, promovida por el SUENS HERNÁNDEZ RAMÍREZ contra CONSTRUCTORA ARQ DESIGN SAS, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: DEVUÉLVASE** la demanda y sus anexos, sin necesidad de desglose.

**TERCERO: ARCHÍVESE** el legajo una vez en firme esta decisión

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL**  
**JUEZA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	
Por estado No.	de esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 26 de mayo de 2023.	
Secretaria, _____.	