

CONSTANCIA SECRETARIAL: 23-06-2021. A despacho la presente demanda virtual para estudiar su admisión, en razón a que la parte demandada presentó escrito de subsanación.

MARCELA PATRICIA LEÓN HERRERA

Secretaria



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, veinticuatro (24) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Interlocutorio: 840
Radicado: 17-001-40-03-002-2021-00224-00
Proceso: EJECUTIVO DE MENOR
Demandante: DIANA CLEMENCIA ALZATE TORO
 JHON JAIRO BEDOYA GIRALDO
Demandado: JUAN CAMILO GALLEG0 BEDOYA

Se procede a negar el mandamiento de pago solicitado en la demanda instaurada por DIANA CLEMENCIA ALZATE TORO y JHON JAIRO BEDOYA GIRALDO, actuando a través de apoderado judicial, en contra de JUAN CAMILO GALLEG0 BEDOYA, por las siguientes consideraciones:

1-Mediante proceso ejecutivo, la parte demandante pretende lo siguiente:

II. PRETENSIONES

Sírvase señor Juez, librar mandamiento de pago a favor de mis representados señores **Diana Clemencia Álzate Toro**, identificada con cédula de ciudadanía número 30.404.888 expedida en Manizales y **Jhon Jairo Bedoya Giraldo**, identificado con cédula de ciudadanía número 75.079.800 expedida en Manizales y en contra del señor **Juan Camilo Gallego Bedoya** identificado con cédula de ciudadanía número 1.060.654.852 expedida en Villamaría, Caldas por las siguientes sumas de dinero:

1. La suma de **Cincuenta Millones de Pesos M/cte. (\$50.000.000)**, suma que representa el capital, contenido en el numeral quinto inciso 4 del título singular "contrato de promesa de compraventa".
2. Por los intereses de mora, desde el **día cinco (5) de mayo de dos mil veintiuno (2021)**, hasta que el pago contenido en el numeral quinto inciso 4 del título singular "contrato de promesa de compraventa", se realice; a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Bancaria.
3. La suma de **Veintidós Millones de Pesos M/cte. (\$22.000.000)**, suma que representa el capital, contenido en su numeral séptimo "clausula penal" del título singular "contrato de promesa de compraventa".
4. Por los intereses de mora, **día cinco (5) de mayo de dos mil veintiuno (2021)**, hasta que el pago contenido en el numeral séptimo "clausula penal" del título singular "contrato de promesa de compraventa", se realice; a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Bancaria.

2-Como título ejecutivo se allegó promesa de compraventa suscrita el 02-02-2021, por las partes, el clausulado de la promesa de venta en lo que respecta al pago, indica:

se le promete en venta. **QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio acordado por las partes del inmueble es la cantidad de **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$220.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, dinero que **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, pagará a **EL(LOS) PROMITENTES VENDEDOR(ES)**, así: 1) La suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, pagaderos con recursos propios, a la firma del presente contrato de promesa de compraventa. 2) La suma de **CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS (\$108.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, pagaderos con recursos propios, a la firma de la escritura pública de compraventa, es decir, el día viernes 05 de febrero de 2021. 3) La suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, pagaderos con recursos propios, cuando este inscrita la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. 4) El saldo restante, es decir, la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, pagaderos con recursos propios, en un plazo de tres (03) meses, contados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa. **SEXTA: ESCRITURA.** La correspondiente escritura pública de compraventa que solemniza el presente contrato de compraventa se firmará el día viernes 05 de febrero de 2021, en la Notaría Segunda del Circulo de Manizales, a las 2:00 p.m., antes o después de común acuerdo entre las partes, en esta fecha y hora las partes deberán acudir a la Notaría provistos de los certificados de paz y salvo y demás documentos necesarios para celebrar esta clase de negocio. **SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, la suma equivalente a **VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, a título de cláusula penal o pena por incumplimiento, la cual será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento privado o judicial para la constitución en mora, derecho al cual

renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **EL(A) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, **EL(LOS) PROMITENTES VENDEDOR(ES)**, podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo con cargo a este negocio e imputarla al valor de dicha cláusula penal. **OCTAVA: GASTOS:** Los gastos que demande la elaboración de la escritura pública de venta como: el 50% de la retención en la fuente, el 50% de la boleta de rentas, el 50% de los gastos notariales, y el 50% del impuesto de registro, serán cancelados por **EL(LOS) PROMITENTES VENDEDOR(ES)**, y el otro 50% de la retención en la fuente, el 50% de la boleta de rentas, el 50% de los gastos notariales, y el 50% del impuesto de registro, serán cancelados por **EL(LA) PROMITENTE COMPRADOR(A)**. **NOVENA:** Cualquier acuerdo posterior a la firma del presente documento deberá hacerse por escrito. **DÉCIMO: MÉRITO EJECUTIVO:** Las partes declaran y aceptan que este contrato contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, y que como tal presta mérito ejecutivo para exigirlos.

3-Se tiene que por escritura pública del 03-02-2021, corrida en la Notaría 2 de Manizales, se transfirió a título de venta el inmueble prometido y relacionado en la promesa de compraventa. Igualmente, en la citada escritura se indica:

CUARTO: Que el precio de venta del(los) anterior(es) inmueble(s), con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, discriminado de la siguiente manera: Para el Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-31175** la suma **SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000.00) MONEDA CORRIENTE** y Para el Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **100-31176** la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, suma(s) que **LA PARTE VENDEDORA** declara tener recibida, en dinero de contado, a entera satisfacción de **LA PARTE COMPRADORA** a la firma de esta escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: "De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario."

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras.

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción.

PARÁGRAFO CUARTO: En virtud del

5- En cuanto a la promesa de compraventa, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Radicación 11001-02-03-000-2015-02620-00 del 04-11-2015, enseñó:

(...)respecto de la naturaleza del negocio preparatorio, pues en pasadas oportunidades se ha considerado:

"(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283) (...)"

"(..) Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes (...)"

*"De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, luego de asentar la consensualidad del contrato de promesa mercantil y la incompatibilidad en la materia con el artículo 89 de la Ley 153 de 1889, hubiese advertido que "El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos (...) (G.J. CLXVI. No. 2407) (...) (subraya fuera de texto)"*¹.

Preciso es relieves que las obligaciones de la promesa pueden no sólo dirigirse a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar anteladamente, como en este caso, cancelaciones anticipadas o lo relativo a la entrega de los bienes ofrecidos en venta; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, los cuales subsisten luego de agotarse la finalidad del convenio prometido, generan vías especiales para su reclamación y, en lo atinente a este asunto, **bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe amplia discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago adquirido por la aquí querellante.**

En punto a lo enunciado esta Sala indicó:

"(...) No obstante que la eficacia final del contrato se encuentra encaminada a obtener la celebración del acto jurídico prometido, suele acontecer que las partes, además de acordar la prestación de hacer que la naturaleza del contrato les impone, ajusten otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer. Tórnase equitativo, entonces, que las restituciones a que haya lugar por la resolución de la promesa, sean gobernadas por las normas reguladoras de las restituciones mutuas del contrato prometido cuyo cumplimiento antelado la origina y con cuya naturaleza se acomodan, desde luego que ellas son ajenas a la entidad del contrato de promesa, el cual, despojado de los pactos adicionales de esa especie, no da lugar a ninguna restitución entre las partes (...) "2. (Subrayas del Juzgado).

De lo anterior, se puede determinar, que existe una discusión frente al cumplimiento de las obligaciones del comprador, pues por una parte en la promesa se refiere a unas sumas de dinero, que según la parte demandante no ha cancelado el comprador, y por otra partes existe un contrato de compraventa con fecha posterior a la promesa en la que se indica que la parte vendedora declara haber recibido el dinero. Y además, bajo la gravedad del juramento, los contratantes, en la escritura pública de venta manifestaron que el precio de la escritura pública de compraventa era el real y que no existía pactos privados.

Nótese que los requisitos que debe contener el título ejecutivo, según el profesor López Blanco en su obra procedimiento civil tomo 2 novena edición, expone:

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 28 de julio de 1998, exp. 4810, criterio reiterado el 26 de marzo de 1999, exp. 5149; y el 7 de noviembre de 2003, exp. 7386.

² CSJ. Civil. Sentencia de 12 de marzo de 2004, exp. 6759

"Contenido del título ejecutivo.

(...) El ser expresa la obligación, implica un requisito que se puede entender mejor si analizamos etimológicamente en el concepto. El vocablo expresar, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, significa "manifestar con palabras lo que uno quiere dar a entender" y expreso lo que es "claro, patente, especificado", conceptos que aplicados al del título ejecutivo implican que se manifieste con palabras, quedando constancia usualmente documental escrita y en forma inequívoca de una obligación; de ahí que las obligaciones implícitas y las presuntas, salvo que la ley disponga lo contrario, no son demandables por vía ejecutiva.

Como complemento se exige, con redundancia, pues se acaba de ver que el ser expreso conlleva la claridad, que la obligación sea clara, es decir que sus elementos constitutivos, sus alcances, emergen con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.

En lo anterior queda patente la intención del legislador de resaltar con nitidez de la obligación para agregar, pleonásticamente, el requisito de claridad que la presupone al ser expresa".

A su vez, sobre el mismo tema, el profesor Devis Echandia, en su obra compendio de Derecho Procesal Civil, El Proceso Civil Parte Especial, octava edición, indica:

"La obligación es expresa cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sea que consista ésta en un solo documento o en varios que se complementen formando una unidad jurídica. Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta (...)

La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título en cuanto a su naturaleza y sus elementos (objeto, término o condición y si fuera el caso su valor líquido o liquidable por simple operación aritmética), en tal forma que de su lectura no queda duda seria respecto a su existencia y sus características. *(El tribunal de Medellín ha dicho que "la claridad de la obligación debe estar no sólo en la forma exterior del documento respectivo, sino además y fundamentalmente en su contenido jurídico de fondo"; auto de 16 de octubre de 1974. En otra ocasión dijo que el título ejecutivo debe reunir en su ser, en su contenido y naturaleza la calidad de tal, es decir, que sea plena prueba del interés jurídico reclamado; auto del 11 de febrero de 1974).*

Es así como no resulta clara la obligación pretendida por no cumplir con los presupuestos del art. 422 CGP, y deberá ser en un proceso verbal que se discuta lo relacionado a cualquier incumplimiento contractual, pero no a través del proceso ejecutivo.

En Mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR librar mandamiento de pago en contra de la parte demandada por lo expuesto en esta providencia.

SEGUNDO: Se dispone la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

TERCERO: ARCHIVENSE las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luis Fernando Gutiérrez Giraldo', written in a cursive style.

LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 25-06-2021
Marcela Patricia León Herrera-Secretaria