

CONSTANCIA SECRETARIAL:

A despacho de la señora juez, informándole que estando dentro del término legal oportuno, el demandante interpuso recurso de reposición en contra del auto de fecha 30 de julio de 2020.

Se deja constancia en el sentido que el presente proceso pasa a despacho solamente hasta el día de hoy 25 de septiembre de 2020, debido al gran cúmulo de trabajo que existe en el juzgado.

Manizales, 25 de septiembre de 2020.

Sírvase proveer.



ANGELA MARÍA TAMAYO JARAMILLO
SECRETARIA

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Se encuentra a despacho esta demanda ejecutiva de única instancia formulada por el señor ANDRÉS FELIPE SÁNCHEZ HURTADO en contra del señor ANDRÉS GIRALDO BERMÚDEZ, para resolver el recurso de reposición presentado por el ejecutante frente a la providencia de fecha 30 de julio de 2020, a través de la cual el despacho se abstuvo de librar mandamiento de pago por la cláusula penal de \$15.000.000 e intereses al 6% anual desde el 13 de julio de 2019.

Mediante providencia del 30 de julio de 2020 el despacho se abstuvo de librar el mandamiento de pago deprecado y se dispuso el archivo del expediente, dicho proveído fue notificado por estado el día 31 de julio de la presente anualidad.

El demandante formuló recurso de reposición en contra del citado auto el día cinco de agosto del presente año.

EL RECURSO

Argumenta el recurrente lo siguiente:

“1. FRENTE A LA EXISTENCIA DE POSIBLES INCONSISTENCIAS EN EL PAGO DEL PRECIO

El contrato de promesa de venta celebrado generó obligaciones recíprocas para las partes, las que en mi caso se centraban en el pago de \$4.000.000 (\$1.800.000 a la firma y \$2.200.000 al momento del otorgamiento de la escritura de venta), dinero efectivamente fue cancelado por mí en su totalidad, aun cuando el demandado no cumplió con ninguna de sus obligaciones.

Ahora bien, es momento para aclarar el yerro detectado en hecho décimo. Tal como se encuentra en el contrato de promesa de venta del día 11 de julio de 2019, para la suscripción del mencionado acuerdo se entendió entregado el valor de \$1.800.000, tal como expresamente lo advierte el promitente vendedor. Los otros valores fueron entregados con posterioridad aun cuando no se había cumplido la condición de suscripción de la escritura, por lo que en rigor su entrega no debe ser exigida como supuesto cumplimiento.

De la cláusula cuarta del contrato se desprende textualmente que el promitente vendedor entendía recibida (porque ya había sido entregada) la suma \$1.800.000 que aparece como primera obligación a mi cargo y como parte del precio.

Así dice la parte correspondiente:

“El precio del inmueble prometido en venta es de cuatro millones de pesos (\$4.000.000) moneda corriente, suma que el PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR así: a) (\$1.800.000) a la fecha de la firma del presente contrato (**los cuales fueron cancelados al señor RICHARD ANDRÉS MARÍN el día 24 de mayo del presente año [léase 219]; dicha suma se paga en efectivo y se entiende recibida por el PROMITENTE VENDEDOR.**

De este modo he acreditado el cumplimiento el pago del precio y por ende he cumplido con el artículo 1609 C.C., sin que ello pueda ponerse en duda, v.g. por la inexistencia recibo de pago del \$1.800.000 inicial, puesto que el mismo contrato hace prueba de la cancelación de tal suma. Desconocer ello implica incurrir en rigorismos excesivos que contradicen la realidad que se le muestra al despacho.

Esto suma a la factura de venta 0017 que adjunté como anexo.

2. FRENTE A LA IDENTIFICACION DE INMUEBLE

El contrato de promesa de venta delimitó de manera clara el inmueble de menor extensión, objeto del contrato de promesa de venta del 11 de julio de 2019; así se desprende de la cláusula primera:

“Bien inmueble que hace otro de mayor extensión (este último identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-228131), el cual cuenta con (18.000) metros cuadrados y alinderado de manera general así:

Ubicado en la Hacienda Cachirí, Vereda Montaña Gallizano, lote localizado al final de las huellas pasando el río camino arriba. Lindero inferior: linda con el río y este a su vez con un bosque; lindero superior: linda con la carretera que va hacia los otros lotes y glamping; linderos derecho e izquierdo: localiza en el valle entre los picos de las montañas (izquierda y derecha) que se divisa desde la casa ubicada en el lote”.

El lote vendido está localizado por municipio, vereda, área (1.800 metros), linderos inferior, superior, derecho o izquierdo de la Hacienda Cachirí. No es posible

exigir elementos adicionales de identificación. Valga decir que por ejemplo la ficha catastral o la matrícula para la identificación no pueden aportarse porque precisamente el lote debía ser desenglobado y delimitado catastralmente. Aspecto que no obstaculiza la venta y menos puede fundar una exigencia estricta de delimitación del bien porque si así fuera ningún lote carente de ficha catastral o matrícula podría entrar al comercio. Precisamente debía tramitarse el loteo por el demandado, circunstancia que no aconteció (sic)”

Y es que no puede desconocerse que la promesa de venta reúne los requisitos fincados en el artículo 422 del Código General del Proceso, es decir, contiene una obligación clara, expresa y exigible relacionada con la cláusula penal, pues se ha establecido el pago inicial de \$1.800.000 a mi cargo, suma que se entendió recibida, reitero, por el mismo promitente vendedor.

Finalmente, si fuera el caso entender la existencia de un título complejo, estarían todos los elementos de juicio para librar el mandamiento ejecutivo en tanto mi cumplimiento no representa duda; lo contrario, implicaría exigir requisitos más allá de los exigidos por el Código General del Proceso para librar mandamiento.”

Solicita el deponente revocar el auto que se abstuvo de librar mandamiento de pago y en su lugar se proceda a dictarlo en los términos de la demanda.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que el recurso de reposición se interpuso en el término establecido en el inciso 3º del artículo 318 de la Obra Procesal Civil, esto es, dentro de los tres días siguientes a la notificación por estado del auto, cumpliendo de esta manera con las exigencias consagradas en dicha norma, por lo tanto, el mismo habrá de resolverse.

Analizada la inconformidad expuesta habrá de decirse desde ya que la alzada no está llamada a prosperar, lo anterior teniendo en cuenta los siguientes argumentos:

Pretende el recurrente aclarar el yerro detectado en el hecho décimo, indicando que “Tal como se encuentra en el contrato de promesa de venta del día 11 de julio de 2019, para la suscripción del mencionado acuerdo se entendió entregado el valor de \$ 1.800.000, tal como expresamente lo advierte el promitente vendedor. Los otros valores fueron entregados con posterioridad aun cuando no se había cumplido la condición de suscripción de la escritura, por lo que en rigor su entrega no debe ser exigida como supuesto de cumplimiento”.

Para resolver se considera:

En la promesa de compraventa presentada como título ejecutivo se estableció como precio del predio prometido en venta la suma de \$4.000.000, de los cuales \$1.800.000 serían entregados a la firma de la promesa al señor RICHARD ANDRES MARÍN (pero que fueron entregados el 24 de mayo de 2019), el resto, esto es, la suma de \$2.200.000, serían cancelados al momento de la firma de la escritura pública.

Sin embargo, el demandante asegura que canceló la suma de \$4.800.000 así: \$1.800.000 al señor RICHARD ANDRES MARÍN, no es claro si fue al momento de la firma de la promesa o si fue el 24 de mayo de 2019 y \$3.000.000 el 15 de julio de 2019, entregados al mencionado señor MARÍN, quien aun cuando no hace parte del contrato, expidió un paz y salvo a favor del demandante.

De otra parte, se observa que en el contrato objeto de ejecución el señor ANDRES GIRALDO BERMUDEZ promete en venta, a favor del señor ANDRES FELIPE SÁNCHEZ HURTADO, un lote de terreno de menor extensión, pero contrario a lo manifestado por el demandante, no está plenamente identificado, pues sus linderos no son claros, es más ni siquiera se determinan sus dimensiones, ni donde empiezan y terminan.

En este punto debe hacerse énfasis con respecto al requisito de claridad que deben cumplir los documentos allegados como título ejecutivo, en este caso la promesa de contrato de compraventa celebrado entre el demandante y el demandado y el paz y salvo suscrito entre el demandante y el señor RICHARD ANDRES MARÍN.

*“La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo”.*¹

Visto lo anterior y no obstante los argumentos esgrimidos por el señor SÁNCHEZ HURTADO en el escrito de reposición, el contrato de promesa de compraventa arrimado al plenario no presta mérito ejecutivo, pues debe decirse en primer lugar que si bien es cierto este documento es un contrato legalmente celebrado cuyo contenido es ley para las partes, artículo 1602 del Código Civil, más

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Sentencia STC3298-2019 del 14 de marzo de 2019

cierto es que no reúne los requisitos contemplados en el artículo 422 del Código General del Proceso para ser catalogado como una obligación clara, expresa y exigible en contra del demandante y que pueda demandarse a través de un proceso ejecutivo.

De otra parte y para el caso específico, considera esta funcionaria que el demandante previamente debe adelantar un proceso declarativo, en el que se determine el incumplimiento del demandando.

Al respecto el tratadista Darío Preciado Agudelo indica: “... teniendo en cuenta el principio procesal de la simultaneidad de las obligaciones, según el cual el actor debe comprobar la efectividad de sus obligaciones como condición previa de su acción judicial, de tal modo que no puede exigir la prestación de la parte contraria sin haber él realizado la suya; según esto, el juez tiene que investigar si el demandante si ha cumplido su prestación, indagación que no es posible sino dentro de la vía ordinaria” (Preciado Agudelo, 1997, pág. 175).

En consecuencia y después de efectuadas las motivaciones pertinentes, no se repondrá la providencia de fecha del 30 de julio de 2020.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, Caldas,

RESUELVE

NO REPONER el auto de fecha 30 de julio de 2020 recurrido por el señor ANDRÉS FELIPE SÁNCHEZ HURTADO, en el cual no se libró mandamiento de pago por el valor de \$15.000.000 e intereses legales, correspondiente a la multa pactada en el contrato de promesa de compraventa contra del señor ANDRÉS GIRALDO BERMÚDEZ.

NOTIFÍQUESE



BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ

JUEZ