

Constancia secretarial: Manizales, cinco (05) de junio de 2023. A Despacho de la Señora Juez, informando que correspondió por reparto demanda ejecutiva singular radicada con el N.º 17001-40-03-011-2023-00362-00.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, cinco (05) de junio de 2023

Se resuelve la viabilidad de librar mandamiento de pago en la demanda ejecutiva singular de mínima cuantía instaurada por Inversiones Paisajes del Cerro S.A.S. contra Jhon Jamer Lizarralde Valencia, radicada con el n.º. 17001-40-03-011-2023-00362-00.

El Despacho se abstendrá de librar el mandamiento de pago deprecado y ordenará la devolución de los anexos sin necesidad de desglose por las siguientes razones:

Pretende la parte actora que se libere mandamiento en contra del demandado para lo cual aporta como base del recaudo ejecutivo un Contrato de Opción de Compra para que posteriormente las partes suscriban la promesa de compraventa de los inmuebles objeto de compraventa.

Antes de entrar en materia hay que precisar las condiciones sobre las cuales, opcionante y opcionado acordaron suscribir un contrato de Opción de Compra del parqueadero PQ37 y el apartamento 505 de la Torre 1 Etapa 2 del conjunto cerrado Icarú, Bosques de Niza.

Sobre los bienes inmuebles en referencia, Inversiones Paisajes del Cerro S.A.S. en calidad de opcionante y Jhon Jamer Lizarralde Valencia, como Opcionado, consintieron el Contrato de Opción de Compra por un valor de \$261.955,336l para lo cual el opcionado debía hacer unos aportes mensuales los que debía consignar en la cuenta del Encargo Fiduciario nro. 602084500019639.

El objeto del contrato quedó plasmado en la cláusula Primera, que a su tenor literal dice: *“Por medio del presente Contrato el Opcionante contrae frente al(Los) Opcionados(s), una vez cumplidas las condiciones del presente documento, la*

obligación de suscribir el Contrato Futuro en el que se establecerán las condiciones para transferir el derecho de dominio y la posesión real y material de la(s) unidad(es) privada(s) que harán parte del Proyecto. Así mismo, El(Los) Opcionado(s) se obliga(n) a realizar los aportes de recursos en los términos señalados en el cuadro inicial del presente contrato, y se obliga a suscribir, en la fecha indicada por el Opcionante, el correspondiente Contrato Futuro.”

Ahora bien, el demandado se obligó en los términos de la cláusula Quinta del contrato y prometió realizar los aportes de acuerdo a los valores y fechas previstas y en caso de no hacerlo, se la causarían intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la Ley, sin excluirlo de las sanciones o penalizaciones conforme los acuerdos contractuales.

Es de resaltar que, los contratantes acordaron en la cláusula Octava las condiciones que llevarían a la terminación del contrato de opción de compra sin quedar convenido que el retraso o no pago de alguna de las cuotas pactadas, automáticamente facultaba a la constructora demandante para lograr su pago ejecutivamente.

Cláusula de similares condiciones se erigió al convenir la Décima Segunda, donde claramente se dispuso que en caso de incumplimiento por parte de Jhon Jamer Lizarralde Valencia la Constructora podría recurrir a una de las siguientes alternativas:

“1. Dar por terminado el presente contrato y efectuar la devolución al Opcionado de los aportes realizados, previa deducción de la cláusula penal regulada más adelante y de los gastos administrativos que genere la devolución de los recursos.

2. Persistir en el contrato siempre y cuando El(Los) Opcionado(s) realice los aportes pendientes más los intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia que dichos aportes en mora generen.

3. Reajustar el valor de Opción de Compra de acuerdo con los valores actualizados en la lista de precios de la(s) Unidad Privada(s) Optada a la fecha en que se presente el incumplimiento, con la obligación en cabeza de El(Los) Opcionado(s) de realizar los aportes por la totalidad del valor actualizado en el plazo que se pacte en tal momento.”

En concordancia con lo anterior, en la cláusula Décima Quinta quedaron consignadas las consecuencias del incumplimiento por parte del opcionado sin que una de ellas fuera demandar ejecutivamente el saldo faltante.

Así pues, de la lectura del contrato de Opción de Compra suscrito entre las partes se pudo comprobar que no quedó establecida una cláusula específica disponiendo que en caso de incumplimiento en el pago de uno de los valores, el Opcionante quedaría facultado para lograr su cobro y posterior pago ejecutivamente como si sucedió con la penalidad o cláusula penal por el valor del 20% del valor total de los inmuebles ofertados por Inversiones Paisajes del Cerro S.A.S.

De allí, es necesario hacer unas breves precisiones sobre los contratos de Opción de Compra, teniendo como punto de partida que este tipo de contratos se entienden como una primera fase del proceso contractual en el que la relación jurídica obligacional nace en el precontrato y en un momento posterior se pone en vigor el contrato preparado.

La Opción de Compra es un convenio autónomo e independiente que, en la mayoría de los casos antecede a otro contrato, comúnmente a la Promesa de Compraventa o la Compraventa. Per se, el contrato de Opción de Compra no confiere al Opcionante título alguno para obtener el pago del precio, ya que el Constructor debe cumplir con su compromiso, es decir, con la opción que está concediendo. Si no lo hace, siempre se podrá acudir a la justicia para obtener el cumplimiento del convenio o la indemnización de perjuicios.

Según la doctrina, queda claro entonces que durante la existencia de un verdadero contrato de opción, el opcionado no puede ser obligado a cumplir prestaciones propias del contrato futuro a que está dirigida la opción, pues para ello es menester que aquel se haya perfeccionado, mediante el ejercicio del derecho derivado de la opción, por parte de sus titulares. Con anticipación al ejercicio de ese derecho, al opcionado se le puede exigir el pago de la remuneración pactada en favor del opcionante como contraprestación por el otorgamiento de la opción, pero no puede obligársele a pagar en todo ni en parte el precio de la cosa objeto del contrato futuro, no otras obligaciones nacidas del mismo, pues se reafirma que este es un efecto que sólo puede producirse

cuando ya se haya ejercitado la opción, dando lugar al nacimiento del contrato principal¹.

En oportuno señalar, que el Contrato de Opción de Compra aportado como base de recaudo ejecutivo además de ser un acto jurídico preparatorio que está enderezado a precaver la celebración de un negocio jurídico distinto y ulterior, de manera que tiene un carácter transitorio y temporal, o, tal como lo ha señalado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, “*su carácter preparatorio o pasajero implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin (...)*”², no posee los atributos legales y jurídicos que le permitan enervar las pretensiones de un proceso ejecutivo y reclamar el pago de la cuota nro. 3 por valor de \$16.955.189 la cual se encuentra en mora desde el 02 de mayo de 2023.

Revisado los requisitos que deben reunir los títulos ejecutivos, los cuales se asemejan a los requeridos para los títulos valores contemplados en el Código de Comercio, se advierte que el documento carece de los requisitos legales para lograr su recaudo ejecutivo.

Recordemos que un documento presta mérito ejecutivo cuando contenga una obligación clara, expresa y exigible, de modo que el título ejecutivo debe tener los elementos y requisitos necesarios para que se cumplan esas condiciones.

Sabido es, que de conformidad con el artículo 422 del CGP “*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*”; consintiendo la exigencia de ser expresa en que exista manifestación positiva e inequívoca del deudor de cumplir una determinada prestación; de ser clara, en que los sujetos activo y pasivo de la obligación estén identificados y la prestación debida perfectamente determinada o determinable; y de ser exigible, que estando la obligación sometida a plazo o condición una u otra se hayan cumplido.

¹ Derecho Privado Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo, Segunda Edición, Tomo II, editorial Legis, Jorge Suescún Melo, Pág. 135

² Sentencia de Casación Civil del 29 de mayo de 1992

Siendo ello así, se tiene que el contrato de Opción de Compra generó obligaciones de diverso tipo para ambas partes, no pudiendo Inversiones Paisajes del Cerro S.A.S., por tanto, adelantar la ejecución con base en el referido documento.

En este punto, resulta necesario traer a colación el precepto legal contenido en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes; y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, es claro entonces que los contratos son leyes para las partes por lo que las disposiciones y cláusulas acordadas son vinculantes, siempre y cuando se respeten las disposiciones legales.

Así pues, la parte demandante no puede desconocer lo pactado entre las partes en el contrato de Opción de Compra echando al traste la literalidad contractual que obliga a los contratantes, máxime cuando en el inciso segundo de la cláusula Décima Segunda se acordaron las alternativas que podía tomar la Constructora demandante ante el incumplimiento del demandado, dado que esa fue su intención.

Resulta entonces evidente que, al existir discusión sobre la reclamación de prestaciones que derivan del incumplimiento contractual dichas pretensiones no tienen fuerza para ser cobradas por la vía ejecutiva, por el contrario, deben ser discutidas por la vía declarativa, pues se insiste, no se trata de una obligación, clara, expresa y exigible, como lo exige en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Y es que tampoco puede ignorarse que en la cláusula Vigésima Tercera del multicitado contrato, las partes inequívocamente acordaron una Cláusula Compromisoria que los obliga a resolver cualquier controversia por arreglo directo entre las partes, o, en su defecto mediante una audiencia de conciliación ante un Centro de conciliación y en caso de no conciliar, podrían acudir a la Jurisdicción Ordinaria.

Bajo esta óptica no puede librarse el mandamiento de pago deprecado, toda vez que el documento aportado como base de recaudo no cumple con las condiciones estipuladas en el citado artículo 422 del CGP.

Se reconocerá personería al apoderado actor.

Por lo brevemente expuesto, el JUEZ ONCE CIVIL MUNICIPAL DE
MANIZALES

RESUELVE:

PRIMERO: Abstenerse de librar el mandamiento de pago en la demanda ejecutiva singular de mínima cuantía instaurada por Inversiones Paisajes del Cerro S.A.S. contra Jhon Jamer Lizarralde Valencia, radicada con el n°. 17001-40-03-011-2023-00362-00.

SEGUNDO: Reconocer personería al abogado Darío Enrique Botero Aristizábal, portador de la T.P. nro. 219.115 del CSJ., para representar los intereses de la parte demandante.

TERCERO: Ejecutoriada la presente decisión archívese el trámite.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Ana María Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
Manizales - Caldas

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: **1699e0118493e8558dba56e6c400ea7401e383dfbbe5cbc77c294a0dd07cf4c5**

Documento generado en 05/06/2023 11:59:20 AM

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