

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
MANIZALES CALDAS**

**RECIBIDO POR REPARTO RAD. 2023-00707-00**

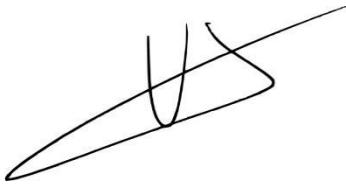
RADICADO POR VENTANILLA VIRTUAL EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023

ANEXOS VIRTUALES: Los relacionados en el acápite de pruebas y anexos.

Le informo que, consultada la base de datos del despacho, no se halló que, a la fecha, la sociedad demandada haya sido admitida en proceso de liquidación.

Finalmente, le informo que, revisados los antecedentes de la apoderada, Doctora VALERIA GÓMEZ GIRALDO, se pudo establecer que su tarjeta profesional se encuentra vigente y no registra sanciones<sup>1</sup>.

Manizales, 6 de octubre de 2023



**VANESSA SALAZAR URUEÑA**  
**Secretaria**

---

<sup>1</sup> <https://sirna.ramajudicial.gov.co/Paginas/Certificado.aspx> - certificado Vigencia Tarjeta No. - 1582301

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
MANIZALES CALDAS**

Seis (6) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Auto: INTERLOCUTORIO No. 2484  
Proceso: EJECUTIVO  
Demandantes: ALBA LUCÍA RAMÍREZ GÓMEZ C.C.30.295.295  
ROSAURA RAMÍREZ GÓMEZ C.C.30.287.172  
DAMARIS RAMÍREZ GÓMEZ C.C. 30.305.095  
Demandado: EDIFICO CONTRUCCIONES S.A.S.  
NIT: 900.659.800-1  
Rad: 17001-40-03-012-2023-00707-00

Procede el Despacho a decidir sobre el mandamiento de pago solicitado.

**I. CONSIDERACIONES**

Analizando detenidamente la demanda y sus anexos encontramos que se pretende se tenga como base de recaudo ejecutivo un "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA", con fecha de suscripción del 14 de febrero de 2020, donde aparece como promitentes vendedoras las señoras ALBA LUCÍA RAMÍREZ GÓMEZ, ROSAURA RAMÍREZ GÓMEZ, DAMARIS RAMÍREZ GÓMEZ y como promitente comprador la sociedad EDIFICO CONTRUCCIONES S.A.S., representada legalmente por el señor SIMON LINARES ZULOAGA.

Pretende la parte actora el cobro de \$80.000.000 como cláusula penal pactada en el contrato conforme lo estipulado en la cláusula décima quinta del contrato, ya que la parte acá ejecutada incumplió en el pago con 3 apartamentos, pues el proyecto no inició.

El art. 1611 del Código Civil establece:

*"La promesa de celebrar un contrato no produce 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”.*

El art. 1546 del Código Civil dispone:

*“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.*

Ahora, si lo que pretende la parte cumplida es el cobro de la cláusula penal (tasación anticipada de perjuicios), ello será en el marco de una acción de resolución o de cumplimiento contractual (según el caso), que tiene el contratante que acató sus obligaciones o se allanó a hacerlo, donde se establezca sin lugar a equívocos esa circunstancia y que la contraparte es el contratante incumplido.

A través de un amplio desarrollo jurisprudencial, ha quedado clarificado que solo podrá acudir a la acción de cumplimiento (como la presente), el contratante que haya cumplido a cabalidad sus obligaciones, o que se haya allanado a cumplir, aún si su contraparte no lo hizo previamente (ver sentencia del 20 de abril de 2018, SC1209-2018).

Acotándose que conforme el artículo 1609 del Código Civil:

*“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.*

3. Dentro del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA se revela que ambas partes adquirieron obligaciones, veamos:

De las promitentes vendedoras (ALBA LUCÍA RAMÍREZ GÓMEZ, ROSAURA RAMÍREZ GÓMEZ, DAMARIS RAMÍREZ GÓMEZ): (i) Trasferir a título de compraventa a favor del otro contratante en inmueble identificado con FMI 100-11377; (ii) garantizar la libertad y saneamiento del inmueble; (iii) hacer la entrega material de inmueble a la fecha de firma del contrato (iv) firmar a más tardar el 14 de mayo de 2020 en la Notaría Segunda de Manizales, a las 2:00 p.m. la escritura publica mediante la cual se realizaría la transferencia del inmueble objeto del contrato a favor del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION (v) a que un vez se alcance el punto de equilibrio del proyecto, realizar la cesión del 100 % de los derechos fiduciarios correspondientes al fideicomiso de parqueo, del predio 100-11377, a favor de la promitente compradora o a favor de quien esta indique; (vi) otorgar poder especial al promitente comprador para los trámites de obtención de licencias urbanísticas, certificaciones, fideicomisos, entre otros; (vii) pagar la mitad de los gastos notariales y de registro.

Del promitente comprador (EDIFICO CONTRUCCIONES S.A.S. representada legalmente por el señor SIMON LINARES ZULOAGA): (i) al pago en especie a favor de la otra parte con tres (3) apartamentos asignados con los números 315, 415 y 515, al igual que tres (3) parqueaderos; lo anterior a título de beneficio fiduciario.

Se indica en la demanda que el ahora demandado (quien fungió como promitente comprador), incumplió el contrato celebrado, ya que el proyecto con el cual se pretendía el pago con los apartamentos (y parqueaderos, acota el Despacho), nunca dio inicio.

Establece la cláusula décima quinta del contrato de compraventa como cláusula penal la siguiente:

(...)

**DÉCIMA QUINTA: 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 dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del incumplimiento, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente a OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) 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 del Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil.

(...)

Igualmente, las partes establecieron en la cláusula décima séptima lo siguiente:

(...)

**DÉCIMA SÉPTIMA: CONDICIÓN RESOLUTORIA:** En el evento que la ejecución del proyecto resulte inviable por causas externas a LA PROMITENTE COMPRADORA, tales como motivos de fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, orden judicial y/o en general cualquier causa ajena a la constructora, que impida la ejecución del proyecto y por tanto imposibilite el pago con los apartamentos anteriormente mencionados, el presente contrato podrá ser resuelto de pleno derecho sin causar penalidad alguna. Para el efecto LA PROMITENTE COMPRADORA deberá comunicar por escrito la ocurrencia del hecho y a partir de dicha fecha el presente contrato se dará por terminado sin penalidad alguna para LAS PARTES.

(...)

Al respecto habrá de tenerse en cuenta que el documento aportado "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" suscrito por las partes, no puede tenerse en sí mismo como un título ejecutivo, dado que no cumple con los requisitos del artículo 422 del C. G. del Proceso, el cual indica:

*"Títulos ejecutivos. 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 un 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 ..."* (negrilla del juzgado)

Es decir, para que un documento pueda considerarse como título ejecutivo, debe contener una obligación que sea clara, expresa y exigible, lo cual no se verifica en el presente caso en cuanto a lo que se pretende ejecutar, teniendo como base de recaudo ejecutivo un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que contiene obligaciones para ambas partes; por lo que si querían las señoras ALBA LUCÍA RAMÍREZ GÓMEZ, ROSAURA RAMÍREZ GÓMEZ, DAMARIS RAMÍREZ GÓMEZ legitimarse en la acción ejercida para el cobro de la cláusula penal, como contratantes cumplidos, debieron en los términos atrás indicados probar fehacientemente que cumplieron a cabalidad todas y cada una de sus obligaciones, o se allanaron a cumplirlas en el tiempo y forma debidas, aún si su contraparte no lo hizo previamente, en los términos legales y jurisprudenciales atrás referidos; sin embargo, no existe ninguna prueba aportada que permita concluir lo anterior; en igual sentido, no se aportaron al expediente pruebas inequívocas para complementar el título ejecutivo y acreditarse como contratantes cumplidos, como por ejemplo, que asistieron a la respectiva notaría con todos los paz y salvo del predio para la firma de la escritura pública prometida el 14 de mayo de 2020, tal como se pactó en la cláusula octava, entre otros.

Aunado a lo anterior, no puede desconocer el Despacho que conforme fue acreditado por la misma parte demandante, recibió comunicación por medio de

la cual la ahora ejecutada (promitente compradora), esbozó las presuntas causales de fuerza mayor (pandemia COVID-19 declarada un mes después de suscrito el contrato, como hecho de la naturaleza sobre el cual no se tiene injerencia y fue imprevisible e irresistible), entre otros argumentos, para considerar que fue inviable la ejecución del proyecto y que a su sentir, darían sustento para que se configurara la condición resolutoria pactada, quedando a su juicio el contrato de promesa resuelto de pleno derecho, sin causar penalidad alguna entre las partes; procediendo a la "terminación del contrato de promesa de compraventa mediante la configuración de la condición resolutoria".

Situaciones todas que hacen concluir a este Juzgado que no es proceso ejecutivo el escenario para el caso concreto, donde todo lo anterior se debe discutir y definir; por ende, todo ello deberá hacer parte de controversias que son dables en un proceso declarativo, ante el presunto incumplimiento de un contrato (promesa de compraventa), por lo cual debe acudir a la actividad probatoria de los procesos declarativos donde se demuestre el incumplimiento de dichas obligaciones por la pasiva y el cumplimiento de la ahora ejecutante para legitimarse en la acción que pretende o que se allanó a hacerlo en la forma y tiempo debidos; último que en el caso concreto se torna oscuro o por lo menos sujeto a debate; siendo la cláusula penal una consecuencia de la falta de cumplimiento del contrato, lo que en este evento deberá ser determinado en un proceso declarativo, no en este ejecutivo.

Lo anterior en forma alguna establece que esta funcionaria judicial esté refiriendo que existe un incumplimiento de alguna de las partes, uno recíproco o que se esté desconociendo el presunto incumplimiento alegado de las obligaciones del demandado, lo que se concluye es que existe un debate sobre tales situaciones, lo que inmediatamente deriva en la inexigibilidad ejecutiva de la cláusula penal, debiendo desatarse previamente tales controversias a través del trámite legal (proceso declarativo); incluyendo la cláusula que pactaron de resolución contractual y a cuál de las partes le asiste razón.

Al pronunciarse sobre los requisitos que debe reunir un documento para que pueda constituirse en título ejecutivo, el Tribunal de Bogotá. Respecto al artículo 488 C.P.C. (hoy 422 C.G.P.) se pronunció en los siguientes términos:

*"El título ejecutivo debe reunir condiciones formales y de fondo.*

*Las condiciones formales se concretan a que el documento donde consta la obligación provenga del deudor y **constituya plena prueba contra él.***

*Las condiciones de fondo hacen relación a la obligación contenida en el documento, según el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, debe ser expresa, clara y exigible.*

*La expresividad de la obligación consiste en que el documento que la contiene registre la mención de ser cierto, nítido, inequívoco, el crédito-deuda que allí aparece... La expresividad de la obligación se opone a las obligaciones implícitas, las cuales no pueden cobrarse ejecutivamente por no estar expresamente declaradas, porque como lo dice Nelson Mora, "Por muy lógico que sea el raciocinio para deducir de un documento la existencia de una obligación que está implícita, **ese documento no prestará mérito ejecutivo, por faltarle el carácter expreso, porque lo que la ley quiere es que el documento declare o manifieste en forma directa el contenido y alcance de la obligación y los términos y condiciones en que se halla pactada, las partes etc., sin que para ello haya necesidad de acudir a raciocinios, a hipótesis, a teorías o suposiciones**". (Procesos de ejecución, pág.75).*

*La claridad de la obligación, como característica adicional, no es sino una reiteración de la expresividad de la misma, pues, como lo afirma el mismo Nelson Mora, "la claridad, del latín **claritas**, hace relación especialmente al aspecto noseológico y consiste en que **la obligación sea fácilmente inteligible, no sea equívoca, ni confusa, y que únicamente puede entenderse en un solo sentido.***

*La exigibilidad, obviamente actual, de la obligación, consiste en que **pueda demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición.**"<sup>2</sup> (negrilla y subrayado del juzgado).*

Como puede observarse, el documento aportado - CONTRATO DE COMPRAVENTA - y que se pretende sea tenido como base de recaudo ejecutivo, no cumple las exigencias de que trata el artículo 422 del C. G. P., para que de este pueda pregonarse que constituye un título ejecutivo del cual se desprenda una obligación clara, expresa y actualmente exigible, para fundamentar sobre los mismos una acción ejecutiva respecto de la cláusula penal como la que pretende la parte demandante.

En consecuencia, el Despacho se abstendrá de librar mandamiento de pago en este asunto, sin lugar a ordenar la devolución de los anexos a la parte ejecutante, por tratarse de documentos presentados de forma digital acorde a lo dispuesto en la ley 2213 de 2022 y se archivará lo actuado una vez en firme esta decisión.

Por lo expuesto, el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL de Manizales Caldas,

## **RESUELVE**

---

<sup>2</sup> (Tribunal Bogotá, Código de Procedimiento Civil Comentado, Luis Cesar Pereira Monsalve, Págs.749 y 750)

**PRIMERO:** ABSTENERSE DE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO dentro de la presente demanda EJECUTIVA promovida por ALBA LUCÍA RAMÍREZ GÓMEZ, ROSAURA RAMÍREZ GÓMEZ, DAMARIS RAMÍREZ GÓMEZ contra la sociedad EDIFICO CONTRUCCIONES S.A.S. representada legalmente por el señor SIMON LINARES ZULOAGA, por lo dicho en la parte considerativa de este auto.

**SEGUNDO:** Sin lugar a ORDENAR la devolución de los anexos a la parte actora, por cuanto fueron presentados de forma digital de conformidad con lo dispuesto en la ley 2213 de 2022.

**TERCERO:** Reconocer personería judicial amplia y suficiente a la abogada VALERIA GÓMEZ GIRALDO, para actuar en Representación de la parte demandante en los términos y para los efectos del poder conferido.

**CUARTO:** ARCHIVAR lo actuado una vez esta decisión se encuentre ejecutoriada.

### **NOTIFÍQUESE**

Firma Electrónica

**DIANA FERNANDA CANDAMIL ARREDONDO**

LA JUEZ

N.B.R



Firmado Por:

**Diana Fernanda Candamil Arredondo**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 012**

**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: **1e31056cdcfb7b2405c3ad10c33cf399d592da1da2bbb9b5305d85bb702eab17**

Documento generado en 06/10/2023 02:09:06 PM

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