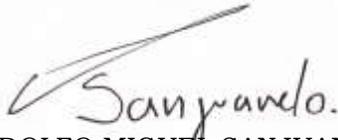


Pasa al Despacho del Señor Juez para lo que estime proveer, informando que se recibió demanda vía correo electrónico en 4 folios y anexos en 21 folios. Sabana de Torres, catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021).



ADOLFO MIGUEL SANJUANELO AMAYA
Secretario



JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL

Sabana de Torres, catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021)

ROBINSON LEON ORTIZ, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva en contra de NELSON MACHADO GOMEZ y AYDE ARDILA GOYENECHÉ, con el fin de obtener los siguientes pronunciamientos o condenas:

“PRIMERO: Se le ordene a la parte demandada la pronta entrega del inmueble objeto del contrato con las obligaciones y condiciones prometidas en el contrato de compraventa firmado entre las partes el día 21 de febrero de 2019 a mi poderdante.

SEGUNDO: Condenar al señor NELSON MACHADO GOMEZ al pago de las sumas pactadas en el otrosí del 26 de febrero de 2020 a manera de intereses consistentes en SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) mensuales desde el 21 de febrero de 2019 y hasta que realice la entrega del bien inmueble.

TERCERO: Condenar al señor NELSON MACHADO GOMEZ al pago de la cláusula penal por el valor de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)”

Junto con las costas del proceso; para el efecto, allegó como documentos base de recaudo un ‘contrato de compraventa’ de una casa-lote rural denominada ‘Los Moncoros’ suscrito por las partes, un otrosí al mismo, tres (3) impresiones de transferencias bancarias, dos (2) estados de cuentas bancarias de Trans Agregados León Asociados S.A.S., un (1) registro de una operación bancaria y un comprobante de ingreso.

En orden a resolver, importa recordar que el título ejecutivo es el documento o el conjunto de varios de estos, que representa la declaración del deudor o que le impone a éste otorgar una prestación a favor del acreedor o beneficiario, reconociéndole al mismo el carácter de un derecho cierto e indiscutible, por contener una obligación clara, expresa y exigible, que debe ser satisfecha de forma inmediata.

Y ello es así, por cuanto por disposición del artículo 422 del C.G.P., sólo son demandables coercitivamente aquellas obligaciones que gozan de los anotados caracteres, elementos estos que deben confluír en el (los) documento(s) que sirve(n) de base al trámite y que son suficientes para que el cognoscente pueda deducir la existencia de la deuda a cargo del incumplido.

En punto a dichas notas distintivas, a modo de conceptualización, para entender lo que implica, conlleva o supone cada una de ellas, ha indicado en reiteradas oportunidades la Sala Civil del Tribunal Superior de Bucaramanga, que:

“El ser expreso implica que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca la obligación, significa esto, que las obligaciones implícitas y las presuntas no pueden ser demandables por vía ejecutiva; de ahí que lo expreso conlleva a la claridad, es decir que la obligación sea clara, es porque sus elementos constituidos y su alcance emerge de la lectura misma del título ejecutivo,

a fin de que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.

La tercera condición es la exigibilidad, que es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es, por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada. Así, en idénticas circunstancias se encuentra la obligación cuando, estando sometida a plazo o condición, el plazo se ha cumplido o se ha acaecido la condición, caso en el cual igualmente ella pasa a ser exigible”¹.

Asimismo, huelga indicar que “en el caso de la ejecución coactiva de un contrato, el demandante ha de probar que fue contratante cumplido, porque tal es la exigencia del artículo 1546 del Código Civil que otorga, en los contratos bilaterales, dos alternativas al contratante cumplido: la ejecución (eficacia) o la resolución por incumplimiento (ineficacia). Pero para cualquiera de las dos le exige ser contratante cumplido, ya que, como claramente puede leerse en la norma, los requisitos para una u otra opción son los mismos”².

En otras palabras, quien pretenda por la vía ejecutiva el cumplimiento de un contrato en el que también tiene obligaciones a cargo, deberá acreditar de forma fehaciente que las ha cumplido u observado, así lo ha entendido desde antaño la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, con apego a la ley, que en casos así significa una garantía para la parte enjuiciada, pues la imposición de una carga o una sanción, como sería ejecutar una determinada acción o pagar perjuicios, exige precisamente que los presupuestos previstos en la norma se cumplan con certeza.

Descendiendo al caso en concreto, se observa que el demandante celebró con los demandados un ‘contrato de compraventa’ sobre una casa-lote rural denominada ‘Los Morocos’, el cual hacía parte de un predio de mayor extensión denominado ‘La Esmeralda’, ubicado en la vereda San Rafael de Payoa de este municipio, habiendo pactado en lo que aquí interesa, lo siguiente:

“CUATRO: el valor de la total (sic) venta es por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000), suma que será cancelada de la siguiente manera: el valor de Veinte Millones de Pesos Mcte (\$20.000.000) a la firma del presente contrato, y el restante cancelado así: En 60 días calendario la suma de Diez Millones de Pesos Mcte (\$10.000.000), y los Veinte Millones de Pesos Mcte (\$20.000.000) restantes en 180 días calendario contados a partir de la firma del presente contrato, es decir, 21 de febrero de 2019, para lo cual se hará la entrega material de la CASA-LOTE”.

“QUINTO: ENTREGA: La entrega de la Casa-Lote se hará efectiva al pago total del valor pactado en dicha compraventa, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden y en el estado actual que se encuentra”

“SEXTO: CLAUSULA PENAL: Acuerdan las partes que en caso de que algunos de los que conforman esta negociación incumpla, la parte incumplida pagará a la parte cumplida el valor correspondiente a las harras (sic), como cláusula penal”.

Posteriormente el demandante y uno de los demandados firmaron un otrosí al contrato en comento, con el fin de modificar una de las cláusulas y adicionar dos previsiones, específicamente establecieron:

“PRIMERO: Se modifique la cláusula QUINTA del contrato de la referencia, en lo atinente a la entrega que debía hacer el VENDEDOR al COMPRADOR, dándose como nuevo plazo para la entrega el día 26 de mayo de 2020 en las condiciones de entrega que se pactaron en dicha cláusula.

SEGUNDO: El VENDEDOR pagará la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) mensuales como intereses de mora en la entrega del bien inmueble que se pagará los cinco (05) primeros días de cada mes.

TERCERA: El incumplimiento por parte del vendedor en la fecha acordada para la entrega del inmueble o del incumplimiento de alguno de los pagos aludidos en el numeral SEGUNDO del presente otrosí, dará derecho al COMPRADOR de hacer exigible el valor doblado de la CLAUSULA PENAL del contrato de la

¹ Tribunal Superior de Bucaramanga – Sala Civil. Proveído del veintisiete (27) de marzo de dos mil diecisiete (2017), radicado No. 2016-00082-01 - interno No. 825/2016, m.s. Ramón Alberto Figueroa Acosta.

² Tribunal Superior de Bucaramanga – Sala Civil. Proveído del quince (15) de febrero de dos mil diecinueve (2019), radicado No. 2018-00261-01 - interno No. 838/2018, m.s. Antonio Bohórquez Orduz.

referencia, a exigir el pago de los intereses y perjuicios ocasionados con el incumplimiento por parte del VENDEDOR desde el momento que debía entregarse el inmueble estipulado en la cláusula QUINTA del contrato de la referencia y a exigir ante un juez la entrega inmediata del inmueble, al pago de la cláusula penal, intereses y perjuicios sin necesidad de requerir al VENDEDOR”.

Tal como puede derivarse de la lectura del clausulado transcrito, cada una de las partes tenía obligaciones a cargo; en efecto, el comprador debía pagar el precio, y el vendedor debía hacer entrega del bien, y como consecuencia de ello, correspondía al demandante al acudir al proceso ejecutivo, acreditar que había cumplido con lo que le correspondía, en observancia de lo previsto en el citado artículo 1546 del Código Civil, y ello en verdad no ocurrió.

Ciertamente, aunque se aportaron tres (3) impresiones de transferencias bancarias, dos (2) estados de cuentas bancarias de Trans Agregados León Asociados S.A.S., un (1) registro de una operación bancaria y un comprobante de ingreso con tal propósito, tales documentos resultan insuficientes para poder tener como demostrado que el promotor de la lid satisfizo el deber que le asistía de pagar la totalidad del precio, y por tanto que es contratante cumplido, conforme pasa a explicarse.

Las impresiones de las transferencias bancarias dan cuenta de movimientos de dinero empero no permiten determinar la cuenta y/o el beneficiario, ni que se efectuaron con ocasión del contrato que nos convoca, pues fueron realizadas por una sociedad que no hizo parte del mismo, sin que para arribar a una conclusión distinta resulte suficiente el nombre que se le dio a los pagos al registrarlos como ‘nelsonmachadocasa’ y ‘nelson’.

Igual ocurre con los dos (2) estados de cuentas bancarias, que constituyen un mero reporte contable de los ingresos y egresos de recursos que presentó un tercero en un periodo específico, y con el registro de la operación bancaria pues aunque refleja una consignación efectuada a la cuenta de ahorros No. 496000010823, no es dable establecer que tal cuenta pertenece a uno o a ambos demandados.

Tan sólo se evidencia un pago inicial con el comprobante de egreso, y en esas condiciones, como no se demostró la condición de contratante cumplido que impone el ordenamiento jurídico en estos asuntos, no es dable emitir el requerimiento judicial que se reclama, ya que la obligación no sería exigible pues aunque ya se cumplió la fecha establecida en el otrosí para la entrega, la misma depende del pago total del precio.

De hecho, los mismos contratantes en la cláusula quinta inicial, estipularon que “la entrega de la Casa-Lote se hará efectiva al pago total del valor pactado en dicha compraventa”, y es que repítase, a riesgo de fatigar, para que se pueda ejecutar una obligación de hacer debe probarse que se es contratante cumplido, en este caso, ello se traduce en que se canceló íntegramente el valor acordado como precio.

Téngase en cuenta, además, que los artículos 1609 y 1610 del Código Civil preceptúan que “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”, y que “si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, a elección suya (...) que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido”.

En consonancia con ello, solo hasta que uno de los contratantes demuestre que ha observado los deberes que le asisten, podrá convocar al otro a un juicio ejecutivo para que cumpla con lo pactado, pues antes no habría lugar a afirmar que está en mora, sin que para superar tal limitante se pueda acudir a razonamientos u otras circunstancias que no emerjan diáfanas, pues tales disquisiciones se tienen reservadas para las causas declarativas, siendo ese el escenario en el cual se debe debatir lo aquí planteado al igual que la viabilidad de la cláusula penal también pretendida.

No se olvide que “el proceso ejecutivo es de un alto nivel de exigencia puesto que, al revés de lo que sucede con otros procesos, en el umbral del mismo el juez no se limita a proferir

un auto de trámite, meramente formal, para admitir y correr traslado de la demanda, si ésta reúne los requisitos formales que le dan esa posibilidad. No. El juez del ejecutivo, ab initio, como si dictase una sentencia, debe pronunciarse de fondo, es decir, respecto del derecho sustancial invocado y decidir si lo reconoce o no. Si lo primero, profiere un mandamiento de pago; si lo segundo, lo niega”.

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Sabana de Torres,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago solicitado por ROBINSON LEON ORTIZ en contra de NELSON MACHADO GOMEZ y AYDE ARDILA GOYENECHÉ, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.-

SEGUNDO: ARCHIVAR las diligencias, una vez ejecutoriado el presente auto, previa constancia en el libro radicador.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Firmado Por:

**FABIAN ANDRES RINCON HERREÑO
JUEZ MUNICIPAL**

JUZGADO 001 PROMISCUO MUNICIPAL SABANA DE TORRES - GARANTIAS Y

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: **cec07f8c99ad6af947178a8e105a2ae0ef19b3f032f9a7628c67f062ff284b56**

Documento generado en 14/01/2021 07:36:50 p.m.