

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
VILLAMARÍA, CALDAS**

Enero diecisiete (17) de dos mil veintitrés (2023)

<b>RADICADO:</b>	<b>17873-40-89-001-2022-00206-00</b>
<b>EJECUTANTE:</b>	<b>CLEMENCIA MARIA PINEDA PINEDA</b>
<b>EJECUTADO:</b>	<b>LUIS FELIPE LOAIZA MARULANDA</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER – SUSCRIPCION DE DOCUMENTOS</b>
<b>AUTO No.</b>	<b>007</b>

Procede el despacho a decidir sobre a solicitud de adición y el recurso de reposición interpuesto en contra de la providencia fechada 26 de julio de 2022 y notificada por estado de 27 de julio de 2022, previos los siguientes,

**ANTECEDENTES**

Clemencia María Pineda Pineda interpuso demanda ejecutiva por obligación de hacer en contra de Luis Felipe Loaiza Marulanda, y estableció como pretensiones principales:

1. “Se ordene al señor Luis Felipe Loaiza Marulanda sanear el bien inmueble (...) cancelando la hipoteca cerrada con cuantía determinada por valor de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$170.000.000) constituida por el señor Diego Giraldo Ríos a favor de la señora María Gilma Ocampo de Cardona y la hipoteca abierta con cuantía indeterminada constituida a favor de la señora Susana Llano Aránzazu (...)”
2. “Se ordene al señor Luis Felipe Loaiza Marulanda suscribir la escritura pública de compraventa sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-243954 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales a favor de la señora Clemencia María Pineda Pineda en la Notaría única del Círculo de Villamaría, conforme a los términos pactados en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre ambos el diez (10) de febrero de 2022, y la minuta que se anexa a este proceso, en la fecha y hora señaladas por el Juez”
3. “Se prevenga al señor Luis Felipe Loaiza Marulanda indicándole que, de no suscribir la escritura pública de compraventa referenciada en la pretensión primera dentro de los tres (03) días siguientes a la notificación del mandamiento ejecutivo, el Juez procederá

a hacerlo en su nombre tal como lo dispone el artículo 436 del Código General del Proceso”

4. “Se condene al señor Luis Felipe Loaiza Marulanda a pagar a favor de la señora Clemencia María Pineda Pineda en razón del incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ambos el diez (10) de febrero de 2022, la cláusula penal por valor de diez millones de pesos m/cte (\$10.000.000)”
5. “Se condene al señor Luis Felipe Loaiza Marulanda a pagar las costas procesales y agencias en derecho”

Y como pretensiones subsidiarias:

1. “De no cumplir el demandado con la orden contenida en la pretensión principal primera, se condene al señor Luis Felipe Loaiza Marulanda a pagar a favor de la señora Clemencia María Pineda Pineda a título de perjuicios materiales por pérdida de la oportunidad de vender el edificio que ha construido en el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-243954 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, la suma de cincuenta y cinco millones setecientos sesenta y tres mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte (\$55.763.450) correspondiente al valor de los materiales adquiridos por mi representada para construir el bien inmueble”
2. “Del demandado no cumplir con la orden contenida en la pretensión principal primera, se condene al señor Luis Felipe Loaiza Marulanda a pagar a favor de la señora Clemencia María Pineda Pineda intereses moratorios sobre la suma contenida en la pretensión subsidiaria primera desde el 11 de marzo de 2022 hasta que se profiera la sentencia correspondiente, con una tasa del 6% anual”

Estudiada la demanda, mediante auto de 26 de julio de 2022, esta instancia judicial dispuso librar mandamiento de pago de la siguiente manera:

“PRIMERO: LIBRAR mandamiento de pago por obligación de hacer en favor de Clemencia María Pineda Pineda y en contra de Luis Felipe Loaiza Marulanda, disponiendo:

- a) Que el ciudadano Luis Felipe Loaiza Marulanda, dentro del término de tres días siguientes a la notificación de la presente decisión ejecute el hecho pendiente por materializarse y plasmado en la promesa de venta de bien inmueble suscrito por este y la ciudadana Clemencia María Pineda Pineda, el 10 de febrero de 2022; esto es, suscriba la escrita de venta respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-243954 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales, ello en la notaria pactada a materializarse el acto de venta.
- b) Prevenir al ciudadano Luis Felipe Loaiza Marulanda que en el evento de no suscribir la escritura pública de compraventa aludida en el punto anterior en el tiempo señalado, se dará aplicación al contenido del inciso 1 del artículo 434 del C.G.P.
- c) Por la cláusula penal pactada dentro de la promesa de venta calendada el 10 de febrero de 2022, sobre bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-243954 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos

de Manizales, correspondiente a diez millones de pesos moneda corriente. La parte demandada deberá cumplir con dicho pago dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación que reciban del presente auto, entregándole copia de la demanda y sus anexos. Sobre costas se resolverá oportunamente.

SEGUNDO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago sobre las pretensiones denominadas como:

“A. PRETENSIONES PRINCIPALES

1. Se ORDENE al señor LUIS FELIPE LOAIZA MARULANDA sanear (...)

B. PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

1. Se CONDENE al señor LUIS FELIPE LOAIZA MARULANDA a pagar a favor de la señora CLEMENCIA MARÍA PINEDA PINEDA a título de perjuicios materiales por pérdida de la oportunidad de vender el edificio que ha construido en el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-243954 (...)

2. Se CONDENE al señor LUIS FELIPE LOAIZA MARULANDA a pagar a favor de la señora CLEMENCIA MARÍA PINEDA PINEDA intereses moratorios (...)

Inconforme con la citada decisión, el procurador judicial de la demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación, aduciendo que:

1. El Despacho valoró de manera indebida el título ejecutivo, toda vez que, a su juicio, es posible que las partes, en un contrato de promesa de compraventa, además de pactar la cosa, el precio y el plazo o la condición, pueden establecer prestaciones adicionales, que deban ser cumplidas de forma anticipada al contrato definitivo, como lo pueden ser, el pago, la entrega del bien inmueble, y el saneamiento de los gravámenes y limitaciones al dominio que recaigan sobre este, antes de perfeccionarse la compraventa.

Así, expuso que, en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 26 de junio de 2020, las partes celebraron contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-243954; y que allí no solo acordaron la fecha para suscribir la escritura pública de compraventa, sino que, además en la cláusula cuarta el promitente vendedor garantizó que el bien inmueble se encontraba libre de hipoteca, obligándose a sanear el bien inmueble en caso de presentarse impedimentos de orden legal que “adelante pudiera perjudicar el saneamiento de la libre posesión y dominio sobre lo vendido a la promitente compradora”

Contó que, el bien inmueble objeto de la promesa de compraventa se encuentra gravado con dos (2) hipotecas por valor de \$170.000.000.

Y añadió que la providencia objeto de impugnación no atendió a la verdadera literalidad del título ejecutivo, del cual se desprende que el demandado debía sanear el bien antes de otorgar la escritura pública de compraventa; obligación que es clara, expresa y exigible, y era posible pactar en ese tipo de contrato.

2. Esta célula judicial interpretó de manera errónea los artículos 426 y 428 del Código General del Proceso, y desconoció la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

Alegó que, la cláusula penal no es incompatible con los intereses moratorios, toda vez que, con los últimos se pretende la ejecución por perjuicios de una de las obligaciones de hacer, cual es, la de sanear el bien inmueble, lo que a su consideración, está permitido por el artículo 428 del Código General del Proceso. Adicionalmente, exaltó que la cláusula penal pactada se deriva del incumplimiento contractual en general, derivado de la no suscripción de la escritura de compraventa; y que los intereses moratorios devienen de la ejecución por perjuicios compensatorios por no el saneamiento del bien inmueble.

### **CONSIDERACIONES**

El presente recurso fue impetrado atendiendo los parámetros legales establecidos para el caso, toda vez que el mismo fue radicado en la secretaría del despacho a través del correo electrónico institucional, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que se recurre, y haciendo exposición de los hechos en que fundamenta su inconformidad. Se pone de presente que la decisión recurrida fue notificada en estado de 27 de julio de 2022, y el recurso fue presentado el día primero (1) de agosto de 2022, el despacho corrió traslado del mismo, mediante fijación en lista, en el Micrositio de este Juzgado en la página web de la Rama Judicial, de dos (2) de diciembre de 2022, el término transcurrió durante los días cinco (5), seis (6) y siete (7) de diciembre de 2022, dentro del cual no hubo pronunciamiento alguno.

Descendiendo al caso concreto, y atendiendo los motivos de disenso del recurrente, desde ya se advierte que no se repondrá la decisión confutada, por las razones que se pasa a exponer.

Sobre el primer punto de desacuerdo, huelga la pena delanteramente precisar que, si bien, las partes, en un contrato de promesa de compraventa, además de pactar la cosa, el precio y el plazo o la condición, pueden establecer prestaciones adicionales, para demandarlas ejecutivamente deben cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 422 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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 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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”

Requisitos anteriores, que no ostenta el acuerdo demandado:

“PROMESA DE COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas (...) CUARTA: SANEAMIENTO: Garantiza EL PROMITENTE VENDEDOR que el predio que se enajena por esta promesa se encuentra libre de toda clase de gravámenes, censo, hipoteca, demanda civil, anticresis, limitaciones de dominio como patrimonio de familia y que en general no tiene ningún impedimento de orden legal que más adelante pudiera perjudicar el saneamiento de la libre posesión y dominio sobre lo vendido a LA PROMITENTE COMPRADORA. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos de la Ley”

Toda vez que no es claro ni exigible. De un lado, la claridad de la obligación tiene que ver con su evidencia, su comprensión. Jurídicamente hablando, la claridad de la obligación se expresa en la determinación de los elementos que componen el título, es decir, que a los ojos de cualquier persona se desprenda a ciencia cierta que el documento contentivo de la obligación reúne los elementos propios de un título ejecutivo, sin que sea necesario acudir a otros medios distintos de la mera observación. En consecuencia, cuando se indica que la obligación debe ser clara, tal afirmación alude fundamentalmente a tres aspectos característicos: 1. Que la obligación sea inteligible, para dar a entender que el documento que la contiene debe estar redactado lógico y racionalmente. 2. Que la obligación sea explícita, característica que implica una correlación entre lo expresado, lo consignado en el respectivo documento con el verdadero significado de la obligación. 3. Que la obligación sea exacta, precisa, pues con el documento se quiere dar a entender que el objeto de la obligación y de los sujetos que en su elaboración intervienen, se encuentran bien determinados, valga decir, la exactitud y precisión se predicen tanto del contenido de la obligación como de las personas que hacen parte de su emisión. 4. Que haya certeza en relación con el plazo de la cuantía o tipo de obligación, o que ésta se puede deducir con facilidad<sup>1</sup>.

De otro lado, la expresividad de la obligación, sugiere que esta tendrá que aparecer delimitada en el documento, pues sólo lo que se expresa en tal instrumento es lo que constituye motivo de obligación, de ejecución. La obligación expresa es la que se encuentra declarada, o sea, que lo que allí se insertó como declaración es lo que se quiso dar a entender. La obligación expresa se contrapone a la implícita<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Pineda Rodríguez A. y Leal Pérez H. El título ejecutivo y el proceso ejecutivo. Decimoséptima edición.

<sup>2</sup> Ibidem.

Así pues, contrario a lo manifestado por la parte ejecutante, de la cláusula cuarta citada, no se desprende que el saneamiento del bien objeto del contrato de promesa de compraventa, debiera sanearse con anterioridad al cumplimiento del contrato definitivo, allí se establece en sede de la venta propiamente. A más de que, los gravámenes hipotecarios que presuntamente recaen sobre el bien, son circunstancias a establecer, en cuanto al pago del valor pactado en los gravámenes, y demás circunstancias que rodean tal negocio jurídico, que no se encuentran plenamente determinadas.

Ya en lo que tiene que ver con la petición de librar la orden de apremio por la clausula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa, así como por los perjuicios materiales e intereses moratorios sobre los mismos; se tiene que, en el presente asunto, la primera no puede ser coetánea a los segundos, en tanto estos corresponden a una indemnización anticipada de aquellos, y así fue pactado:

“PROMESA DE COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas (...)  
SEPTIMA: CLAUSULA PENAL: De común acuerdo entre las partes contratantes se fija una multa de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL Y CORRIENTE (\$10.000.000) para quien incumpla lo estipulado en esta negociación o se retire de ella”

Bajo este escenario, se tiene que, de manera libre y voluntaria las partes convinieron en liquidar convencional y anticipadamente los eventuales perjuicios materiales que el incumplimiento llegare a causar. No siendo de recibo para este juzgador, que ahora se pretenda se librar la orden de apremio tanto por los perjuicios materiales ahora estimados más el monto establecido en la cláusula penal anticipadamente, máxime cuando esta última se estableció ante el incumplimiento de las cualquiera de las obligaciones pactadas, la principal como las accesorias, no así sobre una sola como lo pretende hacer ver el impugnante.

Sindéresis de lo discurrido, no se repondrá el auto recurrido, y por haberse interpuesto en tiempo se concederá el recurso subsidiario de apelación, en el efecto devolutivo, de conformidad con los artículos 321 y 323 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas,**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto adiado 26 de julio de 2022, por medio del cual el Despacho se abstuvo de librar mandamiento de pago parcialmente, según lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de apelación presentado por el apoderado judicial de la demandante, de conformidad con lo discurrido. En consecuencia, se remitirá ante el Juzgado Civil Circuito – Reparto – de la ciudad de Manizales, Caldas, para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ANDRÉS FELIPE LÓPEZ GÓMEZ**  
**JUEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La decisión se notifica en el Estado

No. 001

Hoy, 18 de enero de 2023

*LinaMorenoCastro*

**Lina Paola Moreno Castro**  
**Secretaria**