

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL TAMBO –CAUCA
Código 19192564089001**

AUTO INTERLOCUTORIO N° 216

El Tambo, Cauca, siete (7) de abril de dos mil veintiuno (2021)

**Ref.: PROCESO EJECUTIVO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE
PROMESA DE COMPRAVENTA**

Dte: ESPERANZA CECILIA ROJAS SOTELO Y OTRO

Ddo: BLANCA GLORIA ARTEAGA GÓMEZ

Rad. 2021-00024-00

Encontrándose las presentes diligencias al Despacho para pronunciarse sobre la demanda presentada por la apoderada de los señores ESPERANZA CECILIA ROJAS SOTELO y PABLO EMILIO NARVÁEZ RUIZ, que denominó “EJECUTIVO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, en la forma prevista en los artículos 423 y 424 del Código General del Proceso, el Despacho advierte que no es posible librar mandamiento de pago, debido a que no se cumplen los requisitos establecidos para ello.

En efecto, el Artículo 422 del C.G.P., claramente enuncia que 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, entre otros.

En el presente asunto, se pretende ejecutar el contrato de compraventa celebrado entre los señores ESPERANZA CECILIA ROJAS SOTELO y PABLO EMILIO NARVÁEZ RUIZ como promitentes vendedores y BLANCA GLORIA ARTEAGA GÓMEZ como promitente compradora del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 120-15943, en el que se señaló como precio de la venta la suma de \$60.000.000, pagaderos así: la suma de \$20.000.000, a la firma del contrato de promesa de compraventa; la suma de \$10.000.000 el 25 de agosto de 2018 y el saldo por valor de \$30.000.000 a la firma de la Escritura Pública el 27 de agosto de 2019, fecha que fuera modificada para el 27 de junio de 2020. En

cuanto a la cláusula penal, se estableció la suma de \$1.000.000, valor modificado en la suma de \$5.000.000 en el otrosí al contrato de fecha 27 de agosto de 2019; además adicionada la suma de \$5.400.000 por concepto de intereses sobre el dinero adeudado, y finalmente que el documento prestará mérito ejecutivo según la cláusula séptima del documento en mención a folio 7 del cuaderno principal.

Todo documento que pretenda ejecutarse debe gozar de condiciones formales consistentes en que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación (i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, entre otros casos.

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando está integrado por un conjunto de documentos que demuestran la existencia de una obligación.

Igualmente, el documento que pretenda hacerse valer como título ejecutivo deber gozar de condiciones sustanciales las cuales exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible.

Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, es decir, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Que sea expresa implica que de la redacción misma del documento aparece nítida y manifiesta la obligación. Que sea exigible significa que su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, es decir, que se trata de una obligación pura y simple y ya declarada.

Nada impide que el título ejecutivo esté integrado por varios documentos que en su conjunto demuestren la existencia de la obligación con las características previstas en el Artículo 422 del C.G.P., que permiten adelantar el proceso de ejecución, pues tal como se señaló, lo importante es que del escrito o del conjunto de documentos complementarios, surja una obligación clara, expresa y exigible. En este orden de ideas, toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales de la norma presta mérito ejecutivo, razón por la cual, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez simplemente se limita a determinar si en el

caso que se somete a su consideración se dan los requisitos contenidos en la norma referida.

En el caso que nos ocupa, la obligación perseguida desde el contexto de la ejecución, si bien, en principio resulta clara, pues se identifica a la promitente compradora BLANCA GLORIA ARTEAGA GÓMEZ como deudora y a los promitentes vendedores ESPERANZA CECILIA ROJAS SOTELO y PABLO EMILIO NARVÁEZ RUIZ, como acreedores; en cuanto a la naturaleza de la obligación no ocurre lo mismo, pues esta se deriva de una prestación contractual, la cual surgiría de una serie de obligaciones mutuas cuya consecución dependen una de otra, sin que se pueda determinar en este momento que fueran cumplidas por los contratantes; aunque se anexa constancia de la Notaría Única de El Tambo, Cauca, de fecha 27 de agosto de 2020, respecto del incumplimiento por parte de la aquí demandada en el pago de los \$30.000.000 y la suscripción de la Escritura Pública, nótese que la fecha para dicho pago y la suscripción referida según la cláusula tercera de la adición del contrato de Promesa de Compraventa es el 27 de junio de 2020 por lo que no hay certeza en determinar si el incumplimiento ocurrió por parte de la deudora, o lo fue por los vendedores, pues se reitera la constancia arrimada no da cuenta de ello.

Tanto el cobro de cláusula penal como de los intereses perseguidos se derivan del cumplimiento de las demás obligaciones consignadas en el contrato, por lo que la obligación así perseguida no es nítida y mucho menos manifiesta, lo que redundaría obligatoriamente en su inexigibilidad, pues el surgimiento de todas las obligaciones acá perseguidas se encuentran condicionadas necesariamente al cumplimiento de otra serie de obligaciones, que no han sido declaradas como cumplidas o incumplidas, y no por declaración de las mismas partes, sino mediante el estudio de legalidad del contrato a través del cual se establezca qué obligación se incumplió, y a cargo de quien estaba su cumplimiento, para poder determinar con absoluta certeza quien es el acreedor y quien el deudor de las obligaciones que se desprenden del negocio jurídico realizado.

Así las cosas, evidente resulta que en un caso como el que se estudia, el título ejecutivo debe conformarse en debida forma, de una parte, con la declaración judicial de incumplimiento, y de otra parte el contrato de promesa de compraventa celebrado, pues se trata de un título complejo con los cuales se puede demostrar la existencia de una obligación.

En virtud de lo anterior, el Despacho considera, como se direccionó al inicio de estas consideraciones, que no se dan los elementos necesarios para librar mandamiento de pago, por no reunir el título presentado los requisitos formales y de fondo que se deban integrar, razón por la cual el Despacho rechazará la demanda así interpuesta.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL TAMBO- CAUCA,**

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la anterior demanda presentada por los señores **ESPERANZA CECILIA ROJAS SOTELO y PABLO EMILIO NARVÁEZ,** por medio de apoderada judicial, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NO SE ORDENA la devolución de los anexos por haberse allegado digitalmente.

TERCERO: RECONOCER PERSONERÍA a la Doctora **JESSICA FAJARDO GUTIERREZ,** como apoderada de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder a ella conferido.

CUARTO: Por Secretaría, **DÉJENSE** las constancias del caso, y **ARCHÍVESE** el expediente.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alicia Palechor Obando', with a stylized flourish at the end.

ALICIA PALECHOR OBANDO

Juez

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO
MUNICIPAL DE EL TAMBO – CAUCA**

Notificación por Estado Electrónico

El auto anterior se notifica por anotación en el estado N° 024 del 8 de abril de 2021.

Claudia Perafán Martínez
SECRETARIA