



**República de Colombia**  
**Juzgado Promiscuo Municipal**  
**Alvarado - Tolima**

Alvarado, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Radicado	730264089001-2021-00097-00
Clase de Proceso	Ejecutivo
Demandante	ELVIA LUCÍA PÁEZ CADENA
Demandando	ARACELY ÁLVAREZ TRUJILLO
Asunto	Auto niega mandamiento ejecutivo

Procede el Despacho a pronunciarse acerca de la demanda ejecutiva que presentó ELVIA LUCÍA PÁEZ CADENA, a través de apoderada, contra ARACELY ÁLVAREZ TRUJILLO.

### **I.- Antecedentes**

Por la demanda introductoria requirió la parte actora, que se libre mandamiento ejecutivo en su favor para que la demandada ARACELY ÁLVAREZ TRUJILLO "...dé cumplimiento a una obligación de hacer, pagar la cláusula penal respectiva y las costas del proceso...".

Las pretensiones fueron determinadas así:

"...1.-) La demandada ARACELY ALVAREZ TRUJILLO, procederá a otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa, en favor de la Señora ELVIA LUCIA PAEZ CADENA respecto de los dos lotes de terreno ubicados en el barrio la Palmita LOTE FRACCION CAIMA ARRIBA del municipio de Alvarado, lo cual deberá hacerse en la Notaría Unica de Venadillo – Tolima, dentro de los tres días siguientes a la ejecución de la sentencia." (sic)

"...2.-) La demandada ARACELY ALVAREZ TRUJILLO, pagará en favor de la Señora ELVIA LUCIA PAEZ CADENA la suma de Diez millones doscientos mil pesos (\$10.200.000.00) M/te, por concepto de la cláusula penal." (sic)

"...3.-) La señora ARACELY ALVAREZ TRUJILLO pagará en favor de la demandante las costas del proceso." (sic)

Los hechos descritos en la demanda, en lo esencial, admiten el siguiente compendio:

ARACELY ÁLVAREZ TRUJILLO se obligó a enajenar, en favor de la demandante, un derecho herencial sobre dos lotes de terreno ubicados en otro de mayor extensión, situado en el barrio La Palmita, jurisdicción del municipio de Alvarado, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-134290 de la ORIP de Ibagué y ficha catastral 00-02-0002-0029-000.

El anterior compromiso fue adquirido por la demandada mediante el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el 25 de septiembre de 2019, convención en la cual se fijó como fecha para elevar a escritura pública la respectiva transacción el 25 de marzo de 2020 a las 2:00 p.m., en la Notaría Única de Venadillo.

A la firma de la promesa de compraventa la señora ELVIA LUCÍA PÁEZ CADENA entregó a la señora ARACELY ÁLVAREZ TRUJILLO la suma de Veintidós Millones de Pesos (\$22.000.000.00), de acuerdo con la cláusula tercera del contrato; el saldo, por Doce Millones de Pesos (\$12.000.000.00), quedó sujeto al trámite sucesoral de los causantes Belisario Álvarez Urueña y Catalina Trujillo de Álvarez. A pesar de lo anterior, *“...por solicitud personal de la señora Aracely Alvarez, el día 24 de octubre de 2019 la actora le consigno en Bancolombia la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000.00) M/te en favor de su nieta ANGIE FABIANA PARRADO, del mismo modo, el día 25 de octubre de 2019, le entrego en efectivo a la señora ARACELY la cantidad de cinco (\$5.000.000.00) millones de pesos en Alvarado, y los restantes cuatro millones de pesos (\$4.000.000.00) M/te para completar los treinta y cuatro millones de pesos (\$34.000.000.00), indicados como valor total del negocio, no se los ha entregado por el incumplimiento de la demandada...”*. (sic)

El 25 de marzo de 2020 la señora ARACELY ÁLVAREZ TRUJILLO no se presentó en la Notaría Única de Venadillo para suscribir la respectiva escritura; obligación que fue cumplida por la demandante, quien concurrió con la suma de Cuatro Millones de Pesos (\$4.000.000.00) con el fin de suscribir y dar cumplimiento a lo estipulado en la promesa de compraventa.

De acuerdo con lo que se afirmó en la demanda, *“...Ante la ausencia de la demandada no se llevo a cabo la escritura de los dos lotes de terreno, tal y como se había acordado con la promitente vendedora señora ARACELY ALVAREZ TRUJILLO...”*. (sic)

Las partes, en el contrato de promesa de compraventa, fijaron, en la cláusula novena, la suma de Diez Millones Doscientos Mil Pesos (\$10.200.000.00), en caso de incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contractuales.

En criterio de la demandante, *“...ARACELY ALVAREZ TRUJILLO no ha cumplido con su obligación de suscribir la respectiva escritura pública de compraventa, derivándose la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible...”*. (sic)

## **II.- Consideraciones**

El proceso ejecutivo ha sido establecido para lograr el cumplimiento forzado de una prestación determinada, partiendo de la existencia del título correspondiente. En este orden, la acción ejecutiva pretende que el titular de un vínculo jurídico que crea obligaciones pueda obtener, por medio del Estado, el cumplimiento de estas, compeliendo al deudor a ejecutar la prestación a su cargo.

A propósito del título ejecutivo el artículo 422 del Código General del Proceso establece que puede demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él. En consecuencia, la prestación debe constar en un documento proveniente del ejecutado, pero, adicionalmente, debe ser expresa, clara y exigible.

Conforme a lo expuesto, doctrina y jurisprudencia han determinado que el título ejecutivo debe reunir unas condiciones formales y sustanciales para generar la orden pretendida. Las primeras, informan de la existencia de la obligación y tienen como finalidad demostrar que los documentos o su conjunto: i) son auténticos; y ii) emanan del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o de otra providencia que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, es decir, que tengan la entidad de constituir prueba en contra del obligado.

Las condiciones sustanciales conciernen a que las obligaciones que dan lugar a la ejecución sean expresas, claras y exigibles. Son expresas, cuando aparecen manifiestas de la redacción misma del título, de forma límpida y diáfana, es decir, debe establecer el crédito del ejecutante y la deuda del obligado, sin lugar a acudir a elucubraciones o suposiciones. Es clara, cuando además de expresa, se encuentra consignada en el título, es fácilmente perceptible y se entiende en un solo sentido. Es exigible, cuando puede demandarse su cumplimiento por no estar sometida a plazo o condición.

En el caso particular, la demandante aportó como título ejecutivo el contrato de "**PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN DERECHO HERENCIAL SOBRE DOS (2) LOTES DE TERRENO**". Tal y como se indicó en el contrato, las partes acordaron celebrar "...el presente contrato de promesa de compraventa **de un derecho herencial sobre Dos (2) lotes de terreno urbanos que se identifican a continuación y conforme a las siguientes cláusulas: ...**". En la cláusula tercera se estableció que el precio "**...por los Dos (2) derechos sobre los lotes de terreno...**" es la suma de Treinta y Cuatro Millones de Pesos (\$34.000.000.00), del cual se definió la forma de pago. Seguidamente, en la cláusula quinta, los contratantes señalaron que la "**...escritura pública de venta que transmita la propiedad y el dominio sobre los dos (2) derechos de los lotes de terreno prometidos en venta se suscribirá el día veinticinco (25) de Marzo de 2020, en la notaría Única del Circulo de Venadillo Tolima, a la hora de las (2:00 P.M.) ...**" (Sic) (Negrillas fuera del texto original).

Lo expuesto hasta este momento permite inferir, que con la demanda no se aportó documento que preste mérito ejecutivo que obligue a la demandada ARACELY ÁLVAREZ TRUJILLO "**...a otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa, en favor de la Señora ELVIA LUCIA PAEZ CADENA respecto de los dos lotes de terreno ubicados en el barrio la Palmita LOTE FRACCION CAIMA ARRIBA del municipio de Alvarado...**" (sic) (Negrillas fuera del texto original). Lo anterior es así, pues el contenido literal del título ejecutivo aportado por la demandante advierte que lo prometido en venta fue "**...un derecho herencial sobre Dos (2) lotes de terreno ...**".

Adicionalmente, la pretensión dirigida como obligación de hacer no coincide con lo pedido, que es la suscripción de un documento, trámite que, según enseña el artículo 434 del Código General del Proceso, requiere la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado, exigencia que se omitió en este caso particular.

En este orden de ideas, si no existe título ejecutivo que soporte la obligación reclamada como insatisfecha, pues mal podría pregonarse su incumplimiento, condición necesaria para exigir el cobro de la cláusula penal.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Alvarado Tolima,

### **III.- Resuelve**

Primero: Negar el mandamiento ejecutivo por obligación de hacer, en la demanda que promovió ELVIA LUCÍA PÁEZ CADENA, a través de apoderada, contra ARACELY ÁLVAREZ TRUJILLO, de acuerdo con lo expuesto en las consideraciones de esta providencia.

Segundo: Negar el mandamiento ejecutivo por concepto de cláusula penal, de acuerdo con las razones esbozadas en este auto.

Tercero: Devolver, sin necesidad de desglose, la demanda y sus anexos a la parte actora.

Cuarto: En firme este auto y previa las anotaciones en los libros radicadores, archívense las diligencias.

Quinto: Reconocer como apoderada judicial de ELVIA LUCÍA PÁEZ CADENA a la doctora FRANCY MILENA TOVAR ORTIZ, en los términos y para los fines legales del memorial poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

EL JUEZ,



**ALVARO DAVID MORENO QUESADA**

Firma escaneada de acuerdo con el artículo 11 del decreto 491 de 2020