

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO FUNZA-CUNDINAMARCA, SIETE (07) DE MAYO DE 2024

RADICADO No.2024-00094

De conformidad con lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso *“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 (...)”*;

En relación con lo anterior, prontamente se advierte que el documento báculo de la acción *“contrato de obra civil”* carece de los requisitos necesarios para soportar el reclamo ejecutivo, como pasará a verse:

El ejecutante solicita que se libere mandamiento de pago en la modalidad de obligación de hacer, con fundamento en el contrato de obra civil suscrito el 27 de marzo de 2019, para que se ordene a la parte demanda, el cumplimiento de la obligación de *“la construcción totalmente terminada de diecinueve (19) unidades de vivienda”*.¹

La anterior obligación, debía cumplirse dentro del plazo y forma convenidos en la cláusula sexta del contrato, que dispone:

SEXTA PLAZO DE EJECUCIÓN. EL CONTRATISTA se compromete a ejecutar la obra contratada en un plazo no mayor a TREINTA Y SEIS (36) MESES contados a partir de la firma del presente contrato y el cumplimiento de la cláusula quinta. Resalto fuera de texto.

Es decir que la obligación demandada, estuvo supeditada no sólo al plazo de 36 meses contados a partir de la firma del contrato, sino además al cumplimiento de lo previsto en la cláusula quinta del citado convenio.

¹ “PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. EL CONTRATISTA se obliga a ejecutar para el CONTRATANTE, por el sistema de precios global fijo sin fórmula de reajuste, “LA CONSTRUCCIÓN TOTALMENTE TERMINADA DE DIECINUEVE (19) UNIDADES DE VIVIENDA identificadas bajo los números (100 A – 100 B – 101 A – 101 B - 102 A – 102 B – 103 A – 103 B – 104 A – 104 B – 105 A – 105 B – 106 A – 106 B – 107 A – 107 B – 108 A – 122 A – 122 B) EN EL PROYECTO MERYLAND, localizado en el Kilómetro cuatro (4) de la vía Cota-Tenjo Vereda Vuelta Grande jurisdicción del municipio de COTA CUNDINAMARCA)”

Cláusula que imponía para el ejecutante, el pago de la totalidad del precio pactado a título de anticipo. Veamos:

“QUINTA. FORMA DE PAGO. EL CONTRATANTE pagara al CONTRATISTA el valor contratado de la siguiente forma: EL CIEN POR CIENTO (100%) en calidad de anticipo según saldo de promesa firmada el 22 de Octubre de (2018) entre las partes y sus anexos y otros sis. PARAGRAFO:103 predios dejados en garantía en otro si firmado el dia veintisiete (27) de marzo de (2019) el CONTRATISTA otorga como garantía y respaldo de los mismos ocho (8) lotes de terreno que hacen parte del Conjunto Residencial denominado Meryland, los cuales serán, lote número (75a), con numero de matrícula 50N-20844021, lote número (75b) con numero de matrícula 50N-20844022, lote número (76a), con numero de matrícula 50N-20844023. lote número (76b), con numero de matrícula 50N-20844024, lote número (77a), con numero de matrícula 50N-20844025, lote número (77b), con numero de matrícula 50N-20844026, lote número (78a), con numero de matrícula 50N-20844027, lote número (78b), con numero de matrícula 50N-20844028 con pacto de retroventa, Estas garantías serán devueltas cuando la construcción de las casas contratadas se encuentren en obra gris, haciéndose efectivo el pacto de retroventa, para lo cual se firmara las correspondientes escrituras de retroventa a nombre del contratista, y con ello, este de inmediato dará cumplimiento del cien por ciento (100%) de lo pactado y pagado por los contratantes en los tiempos estipulados en el presente contrato o antes, y en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes de fecha el 22 de octubre de 2018, y sus otro sis. a plena satisfacción de las partes.

Por lo tanto, la exigibilidad de la obligación quedó supeditada, no sólo al transcurrir del tiempo, sino además a que el ejecutante pagará al contratista la totalidad del precio para efectos de la correspondiente ejecución de las obras.

Al respecto, es importante resaltar que, el contrato cuya ejecución se persigue, es de aquellos bilaterales y conmutativos, lo que supone la existencia de obligaciones recíprocas para las partes, es decir, la que tiene una de ellas es soporte de la otra, de modo que “...ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplirlo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos” (art. 1609 del C. C.).

Así, la sociedad ejecutante está obligada a demostrar el cumplimiento cabal de sus obligaciones contractuales que, en este caso, es pagar a título de anticipo la suma pactada como precio, cuyo cumplimiento sin duda son requisito de la pluricitada suscripción que se reclama y que no fueron acreditadas mediante la presente acción.

Además de que, a simple vista la cláusula quinta carece a todas luces de claridad, y exigibilidad, pues el pago del “anticipo”, está sometido al cumplimiento de una condición totalmente indeterminada, en la que no obtenía

certeza de las situaciones de tiempo y modo en los que se iba a proceder al pago del anticipo. Situación esta que se tornó más indeterminable al momento en que se procedió a la modificación de la promesa, mediante el otro sí, como consecuencia de la inclusión de un bien inmueble como forma de pago dentro de la negociación.

De manera pues, es evidente que el título báculo de la pretensión de cobro, no es claro, expreso, ni exigible, aunado al hecho de que la parte activa de la contienda no probó el cabal y oportuno cumplimiento de sus obligaciones contractuales, no se legitimó en la causa por activa y por ende sus pretensiones devienen imprósperas. Tales circunstancias, restan el mérito coercitivo del instrumento, por cuanto en asuntos de este linaje es necesario partir de la existencia de un derecho cierto.

Ante la ausencia de estos presupuestos, es evidente la inhabilidad del petitum, ya que al Juzgador no le está permitido darle paso a la cristalización coactiva de una obligación que no sea clara, expresa y exigible.

En consecuencia, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Funza – Cundinamarca, en uso de sus facultades legales, **RESUELVE:**

1. **NEGAR** el mandamiento de pago deprecado.
2. Consecuentemente, regresar el libelo introductor junto con sus anexos a quien la presento, sin necesidad de desglose.
3. Reconocer personería al Dr. Luis Francisco Hernández Contreras como apoderado judicial de la parte ejecutante.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ