

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 27 de enero de 2022

Radicado No. 2021-00285

Procede este despacho a resolver el recurso de reposición formulado por la demandante Lilian Fabiola Giraldo Monroy contra la providencia de fecha 15 de julio de 2021, mediante la cual se negó el mandamiento ejecutivo.

I. OBJETO DEL RECURSO

Pretende el recurrente la revocatoria del auto denegatorio del mandamiento ejecutivo. Argumentó que el documento aportado a modo de título ejecutivo sí ostenta esta calidad, puesto que considera que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles.

Para empezar, argumentó que son claras porque: *“Entendida en el sentido de es **clara** la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Indicó que “El contrato de entre las partes de este conflicto se refiere al negocio jurídico mediante el cual el demandado RAFAEL GONZALO GARCIA contrata los servicios profesionales de la demandante LILIAN FABIOLA GIRALDO, en su calidad de asesora inmobiliaria, para “promocionar y tratar de vender predios de su propiedad...” y negociar los mismos, por un valor determinado y sobre los valores de venta pagar una comisión a título de retribución. Ver la cláusula primera del acuerdo.”*

Además, arguye que existen obligaciones expresas porque *“Se refiere este requisito a la capacidad o fuerza para manifestar, declarar, determinar, crear una obligación, expresividad que se deduce de la redacción misma del instrumento donde ha de aparecer nítida y manifiesta la obligación.*

Para el documento, quien llegó a obligarse es precisamente el propietario de los bienes inmuebles que han de ser ofrecidos en venta; y en tal condición tiene la capacidad jurídica de ser sujeto de derechos y obligaciones,

de determinarse, de crear sus propios compromisos y con la solvencia suficiente para responder por el cumplimiento de las mismas.”

Finalmente, consideró que existe una obligación exigible porque en “En el contrato base de ejecución, encontramos la existencia de esa obligación pura y simple exigible (sic) para contra el demandado, y en favor de la asesora inmobiliaria, en la medida que, por virtud del mandato, ésta logró vender los inmuebles objeto de negociación, siendo ésta su obligación. Y es precisamente el acuerdo en su cláusula Tercera que, partiendo del supuesto real, debidamente aceptado por los convencionistas, que la ejecución material del contrato fue una realidad, en la medida que se concretó la venta de los inmuebles, objeto del contrato, que las partes definen la cuantía de la obligación, su valor real, a razón de “\$7.000 por Metro Cuadrado para lo cual la venta efectiva queda a \$47.000, y se compromete a cancelar como comisión la suma de \$5.500 (excedente) por metro cuadrado a Fabiola Giraldo” (sic)”

II. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición tiene por finalidad que el fallador vuelva sobre determinada decisión, en aras de salvar aquellos yerros en que hubiera podido incurrir al momento de su adopción, y que le restan legalidad a la misma, en procura de garantizar con ello la rectitud y equidad que deben caracterizar a la administración de justicia y como consecuencia de ello garantizar la tutela jurisdiccional efectiva a que tiene derecho los asociados.

En el caso concreto, se advierte de entrada que el recurso no tiene vocación de prosperidad, toda vez que, en efecto, en el caso que nos ocupa, no nos encontramos en presencia de un título ejecutivo. Y ello, para indicar, que el recurrente parece no tener claridad respecto a lo que constituye una obligación pura y simple, ni lo que atañe a una obligación clara, expresa y exigible.

Valga memorar que obligación pura y simple es aquella que se causa en el momento mismo en que se perfecciona el contrato o se consuma el acto destinado a darle nacimiento, es decir, es aquella obligación cuya exigibilidad no está sometida a plazo ni condición, y de la que basta constituir en mora al deudor para exigir su cobro.

Por el contrario, encontramos en la siguiente clasificación a las obligaciones sometidas a plazo o condición de que tratan los artículos 1530 y siguientes del Código Civil, como la que, aparentemente, nos ocupa en el caso concreto, en donde en las cláusulas CUARTA y QUINTA del denominado “CONVENIO COMERCIAL DE PAGO DE COMISIÓN” se dispuso por los

contratantes una supuesta forma de pago de unos honorarios o comisiones sometidas a plazo.

Sin embargo, en ello los contratantes deben tener especial cuidado al determinar el plazo para el pago de la obligación o en otras palabras, de su pago por instalamentos, puesto que se corre el riesgo de que este quede indeterminado y, por ende, se comprometa la exigibilidad misma de la obligación.

Distinto es, por ejemplo, pactar que se pagará la obligación “*el día de navidad del año 2021*” o que se pagará la obligación “*el 14 de marzo de 2022*” a que se pacte que se pagará una obligación cuando, como aquí ocurre, en los términos pactados en la cláusula CUARTA del contrato en donde los contratantes manifestaron que: “*(...). La cancelación de la comisión se hará en la misma forma en que cancele la empresa SAIN CONSTRUCTORES S.A. (¿?)...*”. Todavía más oscuro se revela la cláusula QUINTA, en donde se dispuso que “*(...). FORMA DE PAGO. La forma de pago será acorde a los desembolsos que va realizando la empresa SAINC INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A. al señor RAFAEL GONZÁLO GARCÍA DÍAZ, como persona natural o a su empresa ACROM INVERCOL SAS con Nit. 900.574.389-7. En la respectiva proporción que le corresponda (¿?), se deja constancia que el primer pago que recibió el señor RAFAEL GONZALO GARCÍA corresponde a la suma de \$250.000.000 lo cancelará en el momento en que se empiecen a cancelar las cuotas mensuales en Julio de 2014 (¿?), porque esta será constancia el negocio no se rescindirá (¿?) y se dará cumplimiento en todas sus partes (¿?).*” (signos de interrogación ajenos al texto original).

Si, en el caso concreto, se hubiera sometido al plazo a lo pactado en otro contrato (este sí, determinando en qué fecha o evento es que se produciría el pago), se entendería que hay plazo determinado. Pero, no es entendible pactar el pago de la obligación para el momento en que tercero “*page algo*”, sin más. Por supuesto, si partimos de que la exigibilidad parte del supuesto de que puede demandarse el cumplimiento de la obligación por **no estar pendiente de un plazo o condición, o que esta sea pura y simple**, nos encontramos en una hipótesis en donde no existe una obligación exigible, por la evidente **indeterminación del plazo**.

¿Y qué decir de la claridad? La claridad parte de que, además de que la obligación debe ser expresa, aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido.

Una obligación es expresa cuando la declaración de la obligación es completamente nítida, sin que haya para ello que acudir a lucubraciones o suposiciones, es decir, que no se puede acudir a lo expreso de una obligación partiendo de interpretaciones o deducciones jurídica, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta.

Es en cuanto a lo expreso y lo claro de las supuestas obligaciones a recaudar coercitivamente, con razones de mayor peso, que el documento sale peor librado. Es evidente que lo pactado en las cláusulas PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA en nada ayudan.

En la cláusula PRIMERA poco o nada aporta para entender cuál es la obligación constituida *“El señor RAFAEL GONZALO GARCÍA como propietario de los mencionados lotes autorizó desde hace varios meses a LILIAN FABIOLA GIRALDO para promocionar, tratar de vender predios de su propiedad y negociar de 40.000M2 y si vendía a más valor (¿?), el excedente le correspondería a LILIAN FABIOLA (¿?) y en el caso de vender a \$40.000M2 pagaría comisión que se acuerda en un 3% sobre el valor de la venta a medida fuera cancelando (¿?) el comprador o como acuerden las partes Propietario y Corredor Inmobiliario.”* (signos de interrogación ajenos al texto original)..

En esta primera cláusula, no se desprende de forma evidente, cuál es la causa de la obligación (¿Un posible contrato de corretaje?, ¿Sería un contrato de prestación de servicios o de corretaje?), ni el valor de la obligación (¿El porcentaje sobre cuál venta?, ¿En la medida de quién pagaría y, más importante **cuándo?**).

A eso se agrega que en la cláusula SEGUNDA, se indica que la señora LILIAN FABIOLA GIRALDO *“intermedió en calidad de corretaje inmobiliario a través de la entidad LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA (sic) de forma efectiva venta (sic) de dos predios a la empresa SAINC INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.”*. En esto no queda claro si quien operó, posiblemente, como corredor fue la señora Lilian Fabiola Giraldo o lo hizo la Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca, o lo hizo aquélla como persona dependiente de ésta, o de forma independiente, como contratista, ni cuáles fueron los predios presuntamente de los que se logró algún presunto corretaje de forma efectiva.

Cuestión que se agrava con lo pactado por las partes en la cláusula TERCERA, en donde se hace alusión, de forma genérica a un negocio que se hizo a *“52.500 M2”*, y se hace una división de un *“excedente”* a *“Fabiola Giraldo”*, que se agrega *“el restante predio lote D”* (¿Cuál lote de cuál predio?) a la compra *“será el mismo valor de la comisión (¿?)”*. Que *“si no se agrega”*

(no se sabe qué), “sólo se tendrá en cuenta lo firmado en Promesa de Compraventa entre el señor RAFAEL GONZALO GACÍA DÍAZ Y SAIN CONSTRUCTORES S.A. el pasado 19 de Diciembre de 2012” (sin especificar a cual contrato hace referencia).

Por lo tanto, el despacho encuentra un documento en donde no se desprende de forma expresa ninguna obligación, por cuanto, si esta se desprendiera, lo haría a partir de la óptica del lector, de sus posibles deducciones o interpretaciones jurídicas, no es una obligación cuyos elementos queden definidos en el documento mismo, o al menos se remitan a otro documento del que no quede duda de los elementos de la obligación, esto es, que no nos encontramos con una obligación ni expresa ni clara, sin perjuicio de lo indicado frente a su exigibilidad.

Por lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Funza, **RESUELVE:**

PRIMERO. NO REPONER el auto recurrido de fecha y precedencia anotadas, por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto.

SEGUNDO. CONCEDER la alzada interpuesta en subsidio, en el efecto suspensivo, conforme a lo previsto en el artículo 438 del Código General del Proceso.

TERCERO. Secretaría proceda según lo previsto en el artículo 326 ejúsdem.

NOTIFÍQUESE,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ