

**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL**

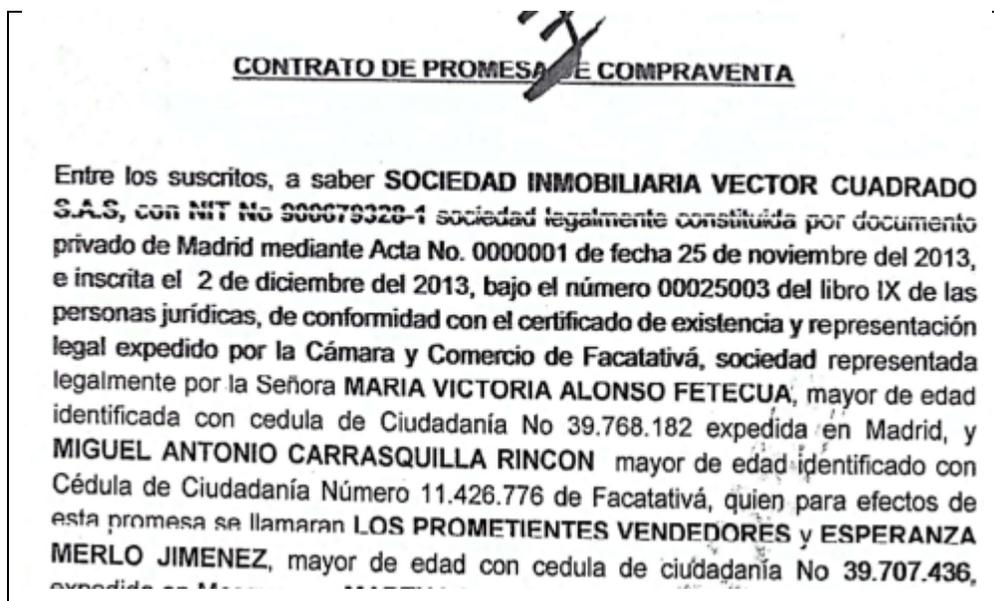
**Madrid –Cundinamarca diecinueve (19) de mayo dos mil veintidós (2022)**

PROCESO: 2022-0688

El juzgado **NIEGA la orden de pago solicitada**, pues el documento allegado, se apartan de las exigencias contenidas en el artículo 422 del Código General del Proceso, en especial la característica de claridad y exigibilidad de las obligaciones, para poder demandar el cumplimiento forzado de la obligación allí contenida.

Solicita la parte demandante librar mandamiento de pago a favor de su representado y en contra de los demandados para que este último dé cumplimiento a una obligación de pago de **NOVENTA MILLONES DE PESOS M/TE (\$90.000.000)** equivalentes a la deuda por la promesa de contrato de compraventa, del bien inmueble ubicado en la ciudad de Madrid Cundinamarca según escritura pública 0163 del 04 de marzo de 2016 con matrícula inmobiliaria 50c- 1496910 y cedula catastral N° 000000090014000 y la posterior adjudicación del lote N° 5 de la manzana del día 22 de agosto de 2016 y que la sociedad accionada dejo de cumplir.

Tenemos que la ejecución está soportada en un documento de promesa de venta en el que se lee en la cláusula **SEPTIMA:**



Si bien para el incumplimiento contractual y la reclamación de sumas dinerarias por incumplimiento se cuenta con el proceso verbal, se estudiará si en este caso el demandante puede acudir directamente a la vía ejecutiva, pues para ello su título debe ser claro, expreso y exigible.

*Inicialmente debe indicarse que el Tribunal Superior de Quindío, ha analizado el tema del mérito ejecutivo de los contratos bilaterales:*

*1. En providencia del 14 de septiembre de 2009, dentro del expediente radicado No. 63001-3110-001-2009-00086-01 M.P. Luis Fernando Salazar Longas que:*

“El título ejecutivo es complejo cuando la obligación se deduce de dos o más documentos dependientes o conexos, pero que conforman una unidad jurídica. Es bilateral, cuando contiene obligaciones recíprocas para cada parte.

(...)

Y sobre el contenido del título ejecutivo al puntualizar que “El hecho debido debe constar en el título ejecutivo y contener una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor, consistente en suscribir u otorgar una escritura pública o cualquier otro documento como un pagaré, un cheque, una letra de cambio, un contrato de arrendamiento (por supuesto no otorgar testamento, por no ser materia contractual)” (destacado del juzgado)

*2. En otra decisión indicó lo siguiente (expediente 63-001-31-03-003-2011-00140-01 el 06 de febrero de 2012 M.P. Marco Isaías Ramírez Luna):*

“2.12. Ya se ha dicho que el escrito contentivo del contrato que da lugar a esta pendencia no contempla que la rogación del servicio notarial para que se extienda la escritura pública que perfeccione el pacto recaiga en alguno de los contratantes en particular, pudiéndose afirmar que esa actividad podía cumplirse indistintamente por el promitente comprador o por el promitente vendedor, con lo que queda diáfano que el recurrente está desasistido de razón cuando su ataque lo funda expresando que “el demandado no tenía listas las escrituras para su firma y ni las había mandado a elaborar, y por el contrario solicitó otro sí”.

2.13. En lo evidenciado, se contempla que del documento traído como base de recaudo no se obtiene que la claridad y exigibilidad de las obligaciones demandadas y, de manera ostensible, emerge la falta de prueba del cumplimiento de los compromisos a cargo del ejecutante y la impuntualidad en los que le concernían al ejecutado. Ello sin desmedro de que se constaten diferencias negociales que las partes pueden entrar a dirimir por la vía ordinaria.”

*Con base en los precedentes citados, se evidencia que la promesa de venta no presta mérito ejecutivo, incluso con los documentos anexos, por los siguientes aspectos:*

1. *La suma de dinero se pactó a favor del contratante cumplido. ¿cómo saber que el actor es plenamente contratante cumplido? La promesa no sólo contiene la venta: la entrega, no se sabe si se dio o no, ni está demostrado, no se sabe tampoco qué sucedió.*

*Si las escrituras pactadas ya se dieron, se desconoce si en ellas hubo cláusulas concernientes al precio*

*En Consecuencia, Devuélvase la demanda y sus anexos a la parte demandante*

*Reconócese personería dentro del presente proceso al abogado CESAR HERNANDO ALVARADO CRUZ, como apoderado de la parte demandante en los términos que el poder confiere*

### **NOTIFIQUESE**

**JOSE EUSEBIO VARGAS BECERRA  
JUEZ**



Firmado Por:

Jose Eusebio Vargas Becerra  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 001  
Madrid - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2c22fd8f8e90cb81fb478e844823d0ee859e66f7a15a4c777c9a7bee1747ddcd**

Documento generado en 19/05/2022 06:49:08 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**