

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL

Madrid –Cundinamarca veinticuatro (24) de octubre dos mil veintidós (2022)

PROCESO: 2022-1310

*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 la demandada para que este último dé cumplimiento a una obligación por la promesa de contrato de compraventa, celebrado el pasado quince (15) de septiembre de 2015 la señora SONIA ZABALA OSPINA se obligó a pagar a favor de señor WILLIAM JAVIER APONTE ROMERO, mayor de edad quien se identifica con número de cédula 80.047.445 y con domicilio en Jenesano (Boyacá) la suma total de sesenta y cinco millones de pesos m/cte. \$ 65.000.000 por la compra del establecimiento comercial denominado NOKIS DE MADRID.

Tenemos que la ejecución está soportada en un documento de promesa de venta, la cual se verifica

Entre los suscritos WILLIAM JAVIER APONTE ROMERO mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.80047445 expedida en JENESANO BOYACA domiciliado en MADRID CUNDINAMARCA , actuando a nombre propio, y quien en adelante se denominará el VENDEDOR, por una parte; y por la otra SONIA ZABALA OSPINA , mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.51950854 expedida en BOGOTA domiciliado en MADRID , actuando (a nombre propio, y quien en adelante se denominará el COMPRADOR, se ha acordado celebrar un contrato de compraventa de establecimiento de comercio que se regirá por las siguientes cláusulas : **Primera: OBJETO-** EL VENDEDOR transfiere al COMPRADOR a título de compraventa el derecho de dominio que tiene sobre el establecimiento de comercio denominado NOKIS DE MADRID (panadería), ubicado en CALLE 19 # 19-04 BARRIO VILLAS DE BARCELONA , como una unidad económica en los términos del art.525 del Código de Comercio. **Segunda-PRECIO.-**El precio de la venta se fijó por las partes en la suma de 65"000.000 moneda legal colombiana que el COMPRADOR se obliga a pagar al vendedor, o a su orden, en la ciudad de MADRID CUNDINAMARCA y en la siguiente forma :

con la firma del presente documento la suma de \$20"000.000 EN EFECTIVO

UNA CAMIONETA DUSTHER COMO PARTE DE PAGO (30"500.000)

quedando un saldo de 15"000.000 millones de pesos, pagaderos en cuotas de la siguiente manera:

la primera cuota en diciembre del 2019 la suma de 5"000.000.

y el saldo en cuotas de 1"000.000 a una cuenta de ahorros.

Tercera: SITUACION DEL ESTABLECIMIENTO. - EL VENDEDOR declara que el Establecimiento que vende está libre de demandas civiles, o embargo judicial, o pleito pendiente; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, y que en todo caso se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley. EL VENDEDOR declara que la información contable contenida en los Estados Financieros y en los libros de contabilidad refleja adecuadamente la situación financiera y económica del establecimiento. **Cuarta: OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.-**EL VENDEDOR hará los trámites de registro y publicidad a los acreedores. La entrega del establecimiento. **Quinta:el vendedor no podrá sacar objeto alguno no pactado del establecimiento, y se dará garantía y facturas de los objetos que estén dentro del establecimiento.**

Si alguno de los elementos está en mal estado, el vendedor debe dejarlos en buen estado.

En constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en la ciudad de Madrid Cundinamarca el día 15 del mes de septiembre del año 2019.

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 en plenamente contratante cumplido? La promesa no sólo contiene la venta: la entrega del establecimiento comercial denominado NOKIS DE MADRID, no se sabe si se dio o no, ni está demostrado la entrega, no se sabe tampoco qué sucedió con La entrega y traspaso del vehículo camioneta DUSTHER como parte de pago por la suma equivalente a treinta millones quinientos mil pesos \$ 30.500.000..*

Se desconoce, si se dio el traspaso en cámara de comercio, sobre el establecimiento comercial denominado NOKIS DE MADRID

Devuélvase la demanda y sus anexos a la parte demandante

Reconócese personería dentro del presente proceso al abogado JUAN DOMINGO COY NOGUERA, 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: **9ca37ad0d70d6c33dae1160a3185b317e6ffc6355ca7d073f41097a0029b3151**

Documento generado en 24/10/2022 07:47:09 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**