

## JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinte de enero de dos mil veintitrés

Proceso	Ejecutivo
Demandante	Carlos Andrés Ospina Obando
Demandado	Inversiones La Escobar S.A.S.
Radicación	05001-31-03-008-2022-00372-00
Instancia	Primera
Interlocutorio	017
Asunto	Resuelve recurso

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, en contra del auto que denegó mandamiento de pago, visible a pdf 03.

### ANTECEDENTES

Por reparto que realizó la Oficina de Apoyo Judicial, le correspondió a este Despacho conocer de la demanda del proceso ejecutivo instaurada por el señor Carlos Andrés Ospina Obando en contra de la sociedad Inversiones La Escobar S.A.S. representada legalmente por el señor Gabriel Antonio Laverde Escobar.

Por auto del 1º de diciembre de 2022, se denegó el mandamiento de pago, por cuanto, la exigibilidad del título ejecutivo aportado está limitada a una condición, esto es, que para realizar el pago total de la obligación pactada (\$1.297.000.000), es necesario que el inmueble se encuentre en cabeza del comprador, para así constituir la hipoteca a favor de éste y cancelar la suma referida, teniendo así que la ejecución del título ejecutivo se ve frustrada ante el condicionamiento del mismo.

## **EL RECURSO**

Indica el recurrente que, la ejecución pretende el pago de unos perjuicios que le fueron causados al demandado, por la inejecución del contrato, y que el artículo 428 del C.G.P., dispone la posibilidad que posee el reclamar perjuicios, y que para ello se cuenta con 3 requisitos para tal acción, que son: a) Cuando no se entrega una especie mueble o bienes de genero diferente a dinero; b) Por la ejecución de un hecho; c) por la inejecución de un hecho.

Refiere que el legislador no incluyo ningún tipo de limitación o restricción en este artículo y por el contrario, dejó abierta la posibilidad de que el acreedor reclamara por esta vía la ejecución por perjuicios que se le ocasionaron por el incumplimiento de cualquier obligación de hacer.

Que el señor Carlos Andrés Ospina Obando, en calidad de Promitente Comprador, realizó pagos, recibos aportados con el escrito de la demanda, para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa.

Recalca que la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC3900-22, hizo un análisis del art 428 del C.G.P., donde considera que el acreedor puede reclamar el pago de los perjuicios compensatorios por estos mismos eventos los cuales deberán ser estimados bajo la gravedad de juramento.

Manifiesta que dado que el promitente vendedor no asistió a la suscripción de la Escritura Pública el día pactado en la promesa de compraventa, el promitente comprador, acude ante este Despacho para instaurar demanda ejecutiva en su contra, por lo que solicita que proceda a reponer el auto en mención, o en su defecto, que se conceda el recurso de apelación.

## **CONSIDERACIONES:**

De conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente, entre otras, las obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él.

Con la demanda se allegó como título ejecutivo, el *contrato de promesa de compraventa*, que celebraron los señores **Carlos Andres Ospina Obando**, como promitente comprador e **Inversiones La Escobar S.A.S** a través de su representante legal, como promitente vendedor, éste prometió en venta el inmueble ubicado en la calle 45 N° 55-89, identificado con matrícula inmobiliaria N°001542738, oficina de IIPP de esta ciudad de Medellín, con destinación comercial.

Conforme a la cláusula del contrato de promesa de compraventa, el valor del bien inmueble pactado fue de \$1.366.000.000 (Mil trescientos sesenta y seis millones de pesos), los cuales deberían pagarse de la siguiente manera:

A la firma del contrato de promesa de compraventa, la suma de \$69.000.000 (sesenta y nueve millones de pesos) y el saldo restante de \$1.297.000.000 (Mil doscientos noventa y siete millones de pesos), con un crédito hipotecario con el Banco de Occidente, el cual se encuentra tramitado por el promitente comprador y que sería tramitado una vez sea aportada la escritura de compraventa e hipoteca a favor de dicha entidad financiera, a través de un cheque de gerencia a nombre de la promitente vendedora a más tardar el día 15 de noviembre de 2022.

En el párrafo de la citada cláusula, se estipuló que el comprador podría hacer abonos al precio de venta pactado en la promesa de compraventa, así mismo podrían modificar la fecha de este último pago ya sea adelantándolo o posponiéndolo, de común acuerdo, y dicha modificación, debe constar por escrito en un otrosí, anexo al contrato de promesa de compraventa.

De los anexos de la demanda, se encuentra aportados 4 consignaciones:

1. \$40.000.000 del 26/08/2022
2. 91.000.000 del 05/09/2022
3. \$50.000.000 del 12/09/2022
4. \$69.000.000

Para un total de \$250.000.000, arrojando como saldo pendiente por finiquitar el pago de la obligación, la suma de \$1.047.000.000.

El recurrente demanda con fundamento en el artículo en virtud del artículo 428 del Código General del Proceso que dice: *"El acreedor podrá demandar desde un principio el pago de perjuicios por la no entrega de una especie mueble o de bienes de género distintos de dinero, o por la ejecución o no ejecución de un hecho, estimándolos y especificándolos bajo juramento si no figuran en el título ejecutivo, en una cantidad como principal y otra como tasa de interés mensual, para que se siga la ejecución por suma líquida de dinero.*

*Cuando el demandante pretenda que la ejecución prosiga por perjuicios compensatorios en caso de que el deudor no cumpla la obligación en la forma ordenada en el mandamiento ejecutivo deberá solicitarlo subsidiariamente en la demanda, tal como se dispone en el inciso anterior.*

*Si no se pidiere así y la obligación original no se cumpliera dentro del término señalado, se declarará terminado el proceso por auto que no admite apelación."*

En ese sentido, existen 3 escenarios que facultan la ejecución del título ejecutivo, y son (i) por la no entrega de una especie mueble o de bienes de género distintos de dinero, (ii) por la ejecución de un hecho o (iii) por la no ejecución de un hecho.

Es así, que en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia- sala civil STC 3900 de 2022, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, señalada por el apoderado de la parte demandante, expone: *"Así pues, se reitera, el artículo 428 del Código*

*General del Proceso, faculta al acreedor para exigir, por la vía ejecutiva, los perjuicios compensatorios (aquellos que «equivalen a la sustitución por dinero de la obligación principal), que se le ocasionaron «por la no entrega de una especie mueble o de bienes de género distintos de dinero, o por la ejecución o no ejecución de un hecho».*

*Sobre este particular, cabe añadir que, de vieja data, ha dicho esta Corporación que, ante el incumplimiento de obligaciones contractuales: ... se han distinguido dos tipos de indemnización, exigibles a opción del acreedor, como cumplimiento del contrato por parte del deudor constituido en mora: la moratoria y la compensatoria. Corresponde la primera al retardo (falta transitoria de pago), y la segunda, a la inejecución absoluta o ejecución imperfecta de la obligación (falta definitiva de pago en todo o en parte). La diferencia entre la una y la otra radica en que la indemnización moratoria se agrega a la ejecución del objeto tal como se pactó, en tanto la compensatoria excluye esta ejecución, pero comprende, en cambio, el valor o precio del objeto debido, en todo o en parte.*

...

*Para finalizar lo concerniente a la segunda premisa que se estudia, sólo resta determinar cuándo puede el acreedor exigir el objeto debido más la indemnización moratoria y cuando la compensatoria, es decir el precio de la cosa" más la indemnización por los "perjuicios de la mora".*

*La elección entre alguno de estos dos extremos, como cumplimiento del contrato, corresponde al acreedor. Este optará por el primero cuando conserve interés en que el deudor ejecute el objeto de la obligación tal como fue pactado y se decidirá por el segundo, forzosamente cuando la cosa ha perecido, y en los demás casos cuando ya no tenga ningún interés en ese objeto se ejecute...*

...

*La nueva doctrina que ahora sienta la Corte puede pues resumirse en esta proposición: "el incumplimiento del contrato", a que se refiere el artículo 1546*

*del Código Civil, puede efectuarse dos maneras distintas: ora ejecutando el deudor moroso su obligación tal como fue contraída (cumplimiento en especie), ora pagando al acreedor el precio o valor del objeto pactado (ejecución en equivalente), en ambos casos con indemnización por los perjuicios e mora. El precio o valor del objeto más la indemnización moratoria, se llama en técnica jurídica la "indemnización compensatoria".*

En atención a la jurisprudencia reseñada, y sin ahondar en más consideraciones, el despacho atenderá las razones de inconformidad del recurrente, y procederá a reponer el auto que denegó librar mandamiento ejecutivo y en su lugar se libraré mandamiento de pago.

Por lo expuesto, El **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: Reponer** el auto del 1º de diciembre de 2022.

**SEGUNDO:** Librar mandamiento de pago, por la vía del proceso ejecutivo, a favor de Carlos Andrés Ospina Obando y en contra de Inversiones La Escobar S.A.S., por las siguientes sumas:

1. Por la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M-L (\$69.000.000), más los intereses moratorios desde el día 05 de agosto de 2022.
2. Por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M-L (\$40.000.000), más los intereses moratorios desde el día 27 de agosto de 2022.
3. Por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), más los intereses moratorios desde el día 13 de septiembre de 2022.
4. Por la suma de NOVENTA y UN MILLONES DE PESOS (\$91.000.000), más los intereses moratorios desde el día 06 de septiembre de 2022.

**SEGUNDO:** No se libra mandamiento de pago por la indexación de los valores antes referidos, por cuanto la solicitud por este concepto e intereses de mora, son incompatibles.<sup>1</sup>

**TERCERO:** Sobre las costas se decidirá en el momento procesal oportuno.

**CUARTO:** Notifíquese personalmente el auto admisorio a la parte demandada, y córrasele traslado advirtiéndole que dispone de cinco (5) días para el pago de la obligación o diez (10) días para proponer excepciones. Art. 431 y 442 del C.G.P. La notificación deberá efectuarse conforme con los artículos 290 a 293 del Código General del Proceso en la dirección aportada en la demanda o de conformidad al artículo 8° del Decreto 806 de 2020 mediante correo electrónico.

**QUINTO:** Se reconoce personería a la abogada Doris Amparo Zapata Henao T.P N° 96.989 del C.S de la J.

### **NOTIFÍQUESE**



**CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA**

**JUEZ**

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del  
Ministerio de Justicia y del Derecho)

02

---

<sup>1</sup> Sentencia SL9316-2016 del 29 de junio de 2016. De la C.S.J., M.P. Gerardo Botero Zuluaga y Jorge Mauricio Burgos Ruiz