

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 2 de febrero 2023

Radicado No. 2022-00784-00

Conforme a la normatividad procesal civil y concretamente a lo señalado en el art. 422 del Código General del Proceso, para que una obligación pueda ser reclamada a través de la ejecución forzada, es indispensable que la prestación sea “*clara, expresa y exigible*”, además que conste de un documento que provenga del deudor y constituya plena prueba en su contra. De donde se desprende que la obligación de dar, de hacer o no hacer, que se ajuste a los requisitos del precepto en comento, presta mérito ejecutivo, quedando circunscrita la labor del Juzgador a determinar si en el caso concreto se dan los requisitos que dicho precepto exige.

Respecto al presupuesto de claridad, ha de decirse, que el mismo consiste en que emerja el alcance de las obligaciones que cada una de las partes se impuso, sin necesidad de acudir a razonamientos que no se encuentran consignados en el documento, esto es, que el título debe ser inteligible y su redacción lógica y racional respecto de la cantidad y calidad del objeto de la obligación, así como el acreedor y deudor.

Referente a la expresividad, estructura dicho presupuesto a que en el documento esté consignado lo que se quiere dar a entender, así que no valen las expresiones meramente indicativas, representativas, suposiciones o presunciones de la existencia de la obligación, como de las restantes características, plazos, monto de la acreencia. Por último, la exigibilidad supone que la obligación pueda pedirse y cobrarse sin tener que esperar plazo o condición alguna que la enerve temporalmente.

De acuerdo con lo esbozado, se observa que las súplicas del libelo se contraen al proferimiento de mandamiento contra los convocados Jorge Flórez Cortez y Nubia Mariela González Castellanos, a fin que se les ordene suscribir escritura pública a favor del ejecutante Andrés Eugenio Meneses Blanco respecto del apartamento No. 248 torre 12 de la calle 10 N° 14 A- 85 Conjunto Parque Residencial Sol Naciente del municipio de Mosquera, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C– 1976125.

Aduce la censura que existió incumplimiento por parte de los promitentes vendedores, por cuanto no fue posible cristalizar la suscripción y/o otorgamiento de la escritura pública.

No obstante lo anterior, prontamente se advierte que los documentos báculo de la acción carecen de los requisitos necesarios para soportar el juicio ejecutivo, ya que en el instrumento de promesa de compraventa los señores Jorge Flórez Cortez y Nubia Mariela González Castellanos se comprometieron el 1º de noviembre de 2018 a transferir a título de compraventa el dominio del evocado inmueble para el día 30 de noviembre de 2019 a las 10 AM ante la Notaría 57 de Bogotá; mientras que el promitente comprador hoy ejecutante aceptó pagar el precio de \$215.000.000 de la siguiente manera: (i) \$30.000.000 millones a la firma de la promesa, (ii) \$33.000.000 para el 20 de diciembre de 2018 y el restante saldo se efectuaría una vez se suscribiera escritura pública, cuyo otorgamiento se pactó finalmente 30 de noviembre de 2019 a las 10 AM ante la Notaría 57 de Bogotá.

Refiere el demandante que posteriormente el 5 de marzo de 2019, se realizó un acuerdo adicional a la promesa de compraventa mencionada donde se comprometieron las partes intervinientes a modificar la fecha de entrega del inmueble (*otro sí que no se encuentra suscrito por el señor Meneses Blanco*), de igual forma se indica que *“Los señores vendedores solicitaron un préstamo adicional de SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$60.000.000). Y el cual también consta en una letra de cambio, y donde también se pactaron unos intereses mensuales por el mencionado préstamo de MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000). Interés de usura del 2.5 % interés legal para la época. Y el cual no han sido cancelados estos valores por los demandados, dentro del acuerdo mencionado se pactó que una vez cancelados el préstamo se destinarían para el pago total del inmueble.”*, sin modificar la fecha para efectos de suscribir escritura pública.

Surge claro entonces, que dicho negocio jurídico es un contrato bilateral con obligaciones correlativas, en el que, para lo que interesa al asunto, el pretenso comprador asumió la obligación de cancelar la totalidad del precio el día de la suscripción del instrumento público.

Desde luego, tal como lo aduce el demandante da cuenta que el día se celebró la convención, se entregaron \$30.000.000.00, y posteriormente el 22 de noviembre de 2018 se efectuó el pago de \$33.000.000 pero, lo que no hay prueba es de la erogación de la suma restante \$152.000.000 ni aún con el título valor adosado de \$60.000.000 pues resultan sumamente ambiguas las adendas al contrato inicial y demás acuerdos relacionados con el pago del crédito hipotecario, ni existe certificación alguna del Notario que permita corroborar la asistencia del señor Meneses Blanco para la fecha en que las partes acordaron presentarse ante ese fedatario a fin de suscribir la escritura pública.

De manera pues, que no habiendo probado 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 mérito de lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

1. NEGAR el mandamiento de pago solicitado en la presente demanda EJECUTIVA POR OBLIGACION DE HACER a, por lo expuesto en la parte motiva de ésta providencia.

2.- Por Secretaría, déjense las constancias de rigor.

Notifíquese,



CHRIS ROGÉR EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ