



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá

Tocancipá, marzo veintidós (22) del año dos mil veintidós (2022)

Interlocutorio No. 078

Ejecutivo Obligación de Hacer 25817-40-89-001-2021-00512-00

ASUNTO A RESOLVER

Efectuado el estudio pertinente a la demanda presentada con miras a librar la orden de hacer solicitada, encuentra el Juzgado que no concurren cabalmente las exigencias del artículo 422 del C.G. del P.

Resáltese que las características principales de los procesos ejecutivos son la certeza y determinación del derecho sustancial pretendido en la demanda, sea cual fuere la subespecie de ejecución de que se trate. Y esta certidumbre *prima facie* la otorga el documento simple o complejo que *sine qua non* se anexa a la demanda, por lo cual la esencia de cualquier proceso de ejecución constituye la existencia de un título ejecutivo.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que el título ejecutivo debe revestir ciertas características y específicas exigencias, una de orden formal y otras de carácter sustancial. Las primeras se concretan en la autenticidad y en la presencia del título y las de orden material, en la calidad, expresividad y exigibilidad de la obligación de la cual da cuenta éste.

En el caso en concreto, el “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA DE DERECHOS DE CUOTA EN UN LOTE DE TERRENO” allegado como fundamento de la demanda carece de los requisitos de claridad y actualmente exigible, que se deben pregonar del documento que se pretende erigir como título ejecutivo, recuérdese que la parte demandante pretende que la demandada proceda a otorgar y suscribir escritura pública para perfeccionar la compraventa del inmueble prometido en venta por parte de la señora ANA ESPERANZA CAMARGO FLAUTERO a favor del señor EDGAR SEGURA PARRA, además que la demandada ANA ESPERANZA CAMARGO pague al demandante la suma de \$8.000.000 por concepto de cláusula penal y los intereses de mora sobre el anterior valor; no obstante dichas obligaciones no están determinadas de manera clara; véase que en la cláusula cuarta del contrato en mención se indicó: “OTORGAMIENTO – La escritura pública que deberá hacerse con el fin de *perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado* en la cláusula tercera se otorgará en la Notaría Única del Circulo de Tocancipá, el día treinta (30) del mes de enero del año 2020 a las 10:00 a.m.” (negrilla y subrayado fuera de texto).

De lectura del contrato y de conformidad al Certificado de Tradición arrimado, se tiene que la señora ANA ESPERANZA CAMARGO prometió en venta el total de los derechos de cuota de un inmueble denominado "El Pino en el lote No. 3", se pactó en la cláusula primera como objeto que "Por el presente contrato, la parte promitente vendedora, promete transferir un lote de terreno a la parte promitente compradora y ésta a su vez promete comprar el cien (100%) de los derechos cuota de un terreno, descrito de la siguiente manera,..."

Así las cosas el contrato base de esta ejecución no describió de manera clara lo prometido en venta; pues como se indicó en líneas anteriores en algunos apartes se hace alusión a la promesa de compraventa de un bien inmueble claramente determinado e incluso fue descrito como un lote de 212.68 metros y en otros apartes se habla de **derechos de cuota**, entiéndase por estos que si bien se predica de la existencia material del objeto y es permitida su venta; lo cierto es que recae sobre un bien común de dos o más sujetos que conforman una sociedad, por lo que el comunero es dueño de un derecho proindiviso de un bien común; empero en este caso se prometió en venta un inmueble específico, "alinderado" y además entregado al promitente comprador; lo cual reitérese no es procedente pues la cuota parte no se puede singularizar como lo hicieron aquí los contratantes.

En consecuencia carente de claridad el documento arrimado.

Así las cosas, es evidente para este Despacho que el documento allegado no cumple las exigencias legales para servir de base a un proceso ejecutivo, en consecuencia el juzgado resuelve,

NEGAR MANDAMIENTO DE PAGO deprecado EDGAR SEGURA PARRA.

Por secretaría, déjense las constancias del caso no hay lugar a desglose toda vez que la demanda se recepcionó en el correo institucional del juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JULIO CÉSAR ESCOLAR ESCOBAR

Juez

PM

La anterior providencia se notifico por anotacion en el ESTADO No. 008 de Marzo 23 de 2022. a las 8:00 a. m. Secretario,

SIN FIRMA DEC 806/20
FABIAN OSMIN VIASUS BOSIGA