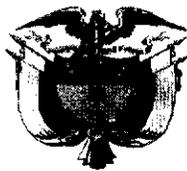


REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., doce de mayo de dos mil veintiuno

Expediente No. 28-2021-00144-00

Examinada la actuación, se advierte que la ejecución deprecada no es susceptible de tramitarse por las razones que a continuación se especifican:

1. El inciso segundo del artículo 434 del Código General del Proceso, dispone que:

“Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y **que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso.** El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura”.

2. En este asunto se solicita la expedición de mandamiento de pago, para que se condene al demandado a suscribir la escritura pública de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en la carrera 71 No. 52-56, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1229802; además, se persigue el pago de \$80.000.000 a título de cláusula penal sancionatoria, y \$7.500.000 por perjuicios moratorios derivados del incumplimiento.

3. No obstante, del folio de matrícula inmobiliaria del predio prometido en venta exterioriza que el demandado no es titular de la totalidad del derecho de dominio que prometió en venta, sino únicamente de una alícuota del 50%. En efecto, se aprecia que el 50% restante es propiedad de Helen Johanna Parra Salgado, quien no fungió como contratante del negocio que se pretende ejecutar, y que no puede ser costreñida a celebrar un contrato que no ha prometido firmar, que a contrario sensu le es inoponible.

4. Así las cosas, no es posible dictar el mandamiento de pago por la obligación de suscribir documentos, con base en el contrato de promesa aportado como base del recaudo, ya que la matrícula inmobiliaria demuestra que el demandado no tiene la aptitud jurídica de transferir la propiedad de la totalidad del inmueble que

prometió enajenar, tal como lo pretende el aquí demandante. Suponer lo contrario desconocería que solo puede ordenarse la suscripción de un documento que implique transferencia de dominio, cuando el demandado es el titular del derecho respectivo, pues únicamente así contará con la aptitud de transferirle al demandante la propiedad del bien que se prometió enajenar.

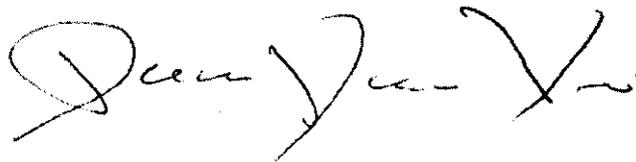
5. Y, tampoco es posible disponer únicamente la suscripción de la compraventa del 50% del inmueble del que demandado es titular, ya que comportaría una modificación del tenor literal de la obligación que se pretende ejecutar, amén de aparejar una alteración inconsulta de las pretensiones, las cuales no consiste en la enajenación del dominio de un derecho de cuota sobre un inmueble, sino en la transferencia de la integridad de la propiedad sobre un bien raíz.

6. Lo anterior no implica que el demandante no tenga tutela jurídica para solicitar las consecuencias jurídicas del incumplimiento que dijo padecer, pues cuenta con la posibilidad de incoar la acción de resolución de contrato, con miras a obtener la devolución de su dinero y la indemnización de perjuicios derivada de la falta contractual.

Así las cosas, el Juzgado **Resuelve:**

Denegar la expedición del mandamiento ejecutivo solicitado en el presente asunto por las razones expuestas.

NOTIFIQUESE,



NELSON ANDRES PEREZ ORTIZ
JUEZ



República de Colombia
Poder Judicial del Poder Ejecutivo
Juzgado Veintiocho (28)
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior auto se Notifica por Estado.

No. 097 Fecha 13 MAY 2024

El Secretario(a).