

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., 05 NOV 2021

Proceso N° 2021-00343.

Recibido el escrito de subsanación por la parte demandante, aprecia este juzgador que el mandamiento ejecutivo por la cláusula penal en ocasión al incumplimiento del "*contrato de permuta*" deberá ser denegado, en razón a que el título base de ejecución no tiene una obligación clara, ni expresa, ni exigible conforme a las siguientes premisas:

1. La obligación no es actualmente exigible por conducto del proceso ejecutivo, por cuanto el ejecutado no acreditó el cumplimiento de las prestaciones a su cargo, lo cual es indispensable para pedir el cumplimiento de una obligación en Litis declarativa o ejecutiva.

De acuerdo a lo anterior no es de recibo del despacho tener como obligación clara el hecho de que el inmueble se transfirió después de realizar desenglobe y como enajenante a María Ofir Delgado. Téngase en cuenta que el ejecutante en el contrato manifestó haber adquirido el inmueble. Condición o afirmación que sólo da lugar el hecho de registrar en el respectivo certificado de tradición y libertad la titularidad de propiedad y no por el hecho de suscribir contrato de promesa de compra y venta.

Nótese que en la escritura No. 763 del 5 de junio de 2020 el acto de venta lo realizó María Ofir Delgado, y en la que manifestó no haber enajenado a ninguna persona el bien inmueble.

2. El contrato por medio del cual el ejecutado adquirió el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 232-59141 lo adquirió mediante acto de compra y venta por parte de María Ofir Delgado y por un valor de \$600.000.000.00, contexto completamente diferente al "*contrato de permuta*" que se pretende ejecutar.

3. La hipoteca respalda obligaciones del ejecutado José Arturo Niño Díaz respecto del ejecutante Orlando Quiroga Roza, que "*consten en documentos de crédito, así como de cualquier título valor*", adoleciendo la demanda de título crediticio y de título valor. Téngase en cuenta que el "*contrato de permuta*", no contiene obligación clara, expresa y exigible que constituya título ejecutivo.

4. La obligación que se busca ejecutar en la pretensión primera, no es expresa, por cuanto, la suma de dinero por valor de \$300'000.000.00, no tiene soporte documental, nótese que si bien el contrato base de acción hace

referencia a que el ejecutado libraría pagaré por la suma indicada lo cierto es que no obra dicho caratular en el plenario; y según escrito subsanatorio dicho pagaré no se suscribió.

5. Aunado a lo anterior, téngase en cuenta que la obligación que se dice ser incumplida por el ejecutado y que motiva el proceso ejecutivo, de transferir los inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 095-144864 y 095-144866, estaba "*condicionada a la adjudicación por remate (...)*" al ejecutado; situación que en los certificados de tradición y libertad arrimados (fl. 72 a 79), no se aprecia; coligiéndose que el ejecutado no le ha sido adjudicado los inmuebles referidos.

6. La obligación no es exigible por cuanto, en el plenario no existe título ejecutivo con obligación, clara, y expresa que respalde los rubros que se pretenden ejecutar; y la cláusula penal del "*contrato de permuta*", está supeditada al cumplimiento de las obligaciones del ejecutante y del cumplimiento de la condición de adjudicación de bienes en remate, situaciones que no acreditaron con las manifestaciones ni documentos base de acción.

Dicho lo anterior, el despacho dispone:

PRIMERO: DENEGAR el mandamiento ejecutivo deprecado por adolecer la demanda de títulos ejecutivos que respalden las pretensiones, lo anterior conforme lo antes expuesto.

SEGUNDO: Por secretaría entréguese la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose y déjense las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior auto se Notifíco por Estado

No. 086 Fecha 08 NOV 2021

El Secretario(a), 

