

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D. C., nueve (9) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Expediente No. 110014 03 057 2022 00766 00 (ejecutivo)

Sin entrar a revisar los requisitos de orden formal, se advierte la improcedencia de la orden de apremio por la obligación de hacer y suscribir contrato de compraventa, toda vez que el título ejecutivo en el sub – lite deviene complejo, ya que se le impone a la parte ejecutante, allegar tanto el documento contentivo del contrato de promesa de compraventa, como las probanzas que acrediten el cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho negocio jurídico; y como en el presente caso no se allego, es imposible adelantar la ejecución pretendida.

Es inequívoco que para acceder a esta clase de cobro compulsivo debe contarse con un título que denote la condición de ejecutivo, es decir que contenga una obligación clara, expresa, y exigible, proveniente del deudor o su causante (artículo 422 del C.G.P.). La obligación es expresa, cuando aparece determinada de manera indubitable; clara, cuando en el título consten todos los elementos que la integran, esto es, la identificación del acreedor, del deudor y del objeto o prestación; y es exigible, cuando no está sometida a plazo por no haberse estipulado, por haberse extinguido, o cuando no se sujetó a condición o modo, o si habiéndolo sido estos se hubieren realizado.

Téngase en cuenta que la promesa de compraventa es un contrato preparatorio que debe cumplir con los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, por ende, el objeto del contrato debe estar plenamente determinado, y lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales. Luego no puede estar pendiente por cumplirse obligaciones recíprocas entre los contratantes.

En el caso de marras, las pretensiones de la causa se fundan en el contrato de promesa de compraventa y otro si, celebrado entre la señora NANCY SANCHEZ SANCHEZ como promitente compradora (demandante), y el señor EDGAR VARGAZ LINARES como promitente vendedor (ejecutado); quien es el obligado de entregar el predio prometido en venta y suscribir la respectiva escritura pública, con ánimo de sentar la tradición del inmueble. Obligaciones que se advirtieron incumplidas por el extremo actor.

Ahora bien, es menester precisar que en efecto los contratantes estipularon que la suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 357-63041, se realizaría el 27 de noviembre de 2020 a las 11:00 a.m. en la Notaria Setenta del Círculo de Bogotá (según obra en el otro si del 17 de septiembre de 2020). Empero, no basta con señalar la fecha y hora en la que los contratantes debían acudir a la notaría para suscribir la mentada escritura pública de compraventa, sino también allegarse la respectiva certificación Notarial, donde consta que la promitente compradora asistió el día y la hora pactados, a fin de demostrar su cumplimiento o su allanamiento a cumplir su propia obligación, y así poder ejecutar al convocado para que cumpla con la obligación pendiente.

Por tanto, se tiene que no obra plena prueba donde se pueda evidenciar sin lugar a duda, que la ejecutante cumplió a cabalidad con las obligaciones a su cargo, ni tampoco que el demandado hay omitió su cabal ejecución. En primer lugar, porque no se allego la referida constancia notarial y, en segundo lugar, porque no está plenamente acreditado el pago del precio estipulado en el clausulado sexto del contrato de promesa compraventa.

Con respecto a lo anterior, se itera que por tratarse de obligaciones recíprocas, la parte actora deberá presentar con el libelo prueba de haber cumplido con las estipulaciones a su cargo, ya que puede versar duda alguna sobre el cumplimiento del acreedor y el incumplimiento del deudor, en la medida que la obligación objeto de ejecución no debe estar condicionada a la data en que se inicia la ejecución, o en dado caso, dicha condición se haya cumplido. Circunstancia que aquí no sucede, ya que pese a que la demandante advierte que no se pudo pagar la totalidad del precio pactado (\$90.000.000,00), porque no se surtió el avalúo del predio, debido a que la construcción no está terminada, para que se aprobara el préstamo bancario;¹ lo cierto es, que ese hecho amerita una pronunciamiento judicial que declare el incumplimiento, como quiera que no hay certeza frente a este ítem, pues el incumplimiento que se aduce en este asunto requiere de una valoración probatoria que no está prevista en los procesos ejecutivos, sino que se logra a través del proceso declarativo o de conocimiento.

En ese orden de ideas, se **NIEGA** la orden de pago invocada por NANCY SANCHEZ SANCHEZ en contra de EDGAR VARGAZ LINARES.

NOTÍFIQUESE,



MARLENNE ARANDA CASTILLO
JUEZ

¹ Ver hecho 2.6 del acápite factico, folio 6 del expediente digital.

(\$90'000.000) M/CTE. el cual fue debidamente aprobado, tal como consta en comunicación de esta entidad de fecha Marzo 19 de 2021 con el fin de cancelar el saldo del precio acordado pero no fue posible efectuar el avalúo porque el constructor no terminó la obra.

Firmado Por:
Marlene Aranda Castillo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 57
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f2cd3748376fcdf293c4446d45abf736bac249553099f80868a4d02f836c7e69**

Documento generado en 10/09/2022 01:58:42 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>