

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022)

Proceso **Ejecutivo por obligación de hacer – Suscripción de documento**
Rad. Nro. 110013103024**20210051700**
Demandante: Miller Osbaldo Forero Ángel
Demandados: Juan Sebastián Carvajal Bautista

Como base de recaudo ejecutivo se aportó contrato de promesa de compraventa *APARTAMENTO 705. 1 PARQUEADERO SOTANO UNO # (13) Y 1 DEPOSITO, Carrera 1 No 21 – 151, EDIFICIO ALTOS DE SAN SEBASTIAN PROPIEDAD HORIZONTAL del Municipio de la Vega Departamento Cundinamarca, con Matricula Inmobiliaria en mayor extensión Nro. 156-56523 CEDULA CATASTRAL 01-00-025-0012-000 EN MAYOR EXTENSIÓN.*

De entrada resulta pertinente recordar que las obligaciones ejecutables deben cumplir con unas condiciones tanto formales como de fondo, referidas las primeras a que se trate de un documento o documentos que conformen una unidad jurídica y que, entre otras, emanen del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él y, las segundas, a que de ese documento (s) emane una obligación clara, expresa y exigible a cargo del demandado –Art. 422 C.G.P.-.

Ha de tenerse en cuenta, además, que una de las características principales de los procesos ejecutivos es la certeza y determinación del derecho sustancial pretendido en la demanda, sea cual fuere la subespecie de ejecución de que se trate, y esa certidumbre prima facie la otorga de modo objetivo el documento simple o complejo que sine qua non se anexa a la demanda, por lo cual la esencia de cualquier proceso de ejecución la constituye la existencia de un título ejecutivo.

El Tribunal Superior de Bogotá¹ ha descrito cada uno de los requisitos de los títulos para su ejecutabilidad en los siguientes términos:

*"La **claridad** consiste en que emerjan nítidamente el alcance de las obligaciones que cada una de las partes se impuso, sin necesidad de acudir a razonamientos que no estén allí consignados, esto es, que el título debe ser inteligible y su redacción lógica y racional del número, cantidad y calidad del objeto de la*

¹ Tribunal Superior de Bogotá, Sala de decisión Civil. Auto de ocho de agosto de 2019. Ref. Proceso ejecutivo de Linde Colombia S.A. contra Cafesalud EPS. Exp. 2017-00587-03. M.P. Jorge Eduardo Ferreira Vargas.

obligación así como como de las personas que intervinieron en el acuerdo.

*De la **expresividad** se puede decir que en el legajo 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 restante características, plazos, monto de la deuda etc., por consiguiente, las obligaciones implícitas que estén incluidas en el instrumento de no ser expresas no pueden ser objeto de ejecución.*

*Sobre la **exigibilidad** supone que la obligación puede pedirse y cobrarse sin tener que esperar plazo o condición alguna que la enerve temporalmente."*

En relación con tales requisitos explica el doctrinante Hernán Fabio López Blanco² que el ser expresa la obligación implica "que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca de una obligación"...; "el ser expreso conlleva claridad, que la obligación sea clara, es decir, que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo".

Ahora bien, el artículo 434 del Código General del Proceso señala que "cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública (...) a la demanda se deberá acompañar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez".

Para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que son:

"1º. Que la promesa conste por escrito.

2º. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

3º. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4º. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."

El último de tales requisitos exige entonces que el objeto del contrato esté determinado a cabalidad, pues lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales. Están atados pues la promesa de contratar y el contrato prometido, razón por la cual son aplicables a la primera las normas que regulan la identificación de los bienes objeto de enajenación.

En ese sentido, el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, consagra que: "Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su célula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están

² López Blanco, Hernán Fabio. *Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano, Tomo II, parte especial*, Editorial ABC, quinta edición, páginas 300 y 301.

ubicados, y por sus linderos..." y el 32, expresa: "Será necesario indicar precisamente el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble o que lo grava o afecta, con los datos de su registro. Si el disponente careciere de título inscrito, así lo expresará indicando la fuente de donde pretende derivar su derecho".

Sobre el punto la jurisprudencia ha señalado que: *"cuando el objeto de contrato es un bien inmueble, la dirección del problema cambia de rumbo, pue si su identificación por medio de los linderos tiene que aparecer en el instrumento público, también debe consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública -como es lo que dice el precepto-, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.*

*En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción d que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionando."*³

De la revisión efectuada a la documental aportada al plenario como título base de la ejecución, se observa que adolece de los requisitos mencionados en los acápites anteriores.

Lo anterior, como quiera que en el escrito que contiene la promesa que se aportó como fundamento de la ejecución, dejaron de indicarse sus linderos y los datos de su registro, al no mencionarse el número de la matrícula inmobiliaria y su chip catastral.

En tal forma no se satisfizo el requisito que se analiza porque para ello resultaba no solo menester identificar el inmueble por su dirección; se quedaron entonces, quienes suscribieron el respectivo documento, a mitad de camino porque no resulta posible distinguirlo con seguridad de cualquier otro para satisfacer los requisitos exigidos por las normas del Decreto 960 de 1970 que se acaban de transcribir.

Es de advertir que si bien en la promesa de compraventa aportada se mencionan el número de folio de matrícula y la cédula catastral del predio de mayor extensión, también lo es que no concuerda en lo absoluto con el apartamento objeto del negocio jurídico, siendo imposible dar cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del artículo 434 del Código General del Proceso. Se torna totalmente improcedente que la aclaración de la identificación del predio o la interpretación del contrato se haga en los supuestos facticos de la demanda, pues la información debe provenir del título de forma clara.

En consecuencia, se negará la orden de pago deprecada, teniendo en cuenta que el documento que se pretende ejecutar no cumple a cabalidad lo establecido en los artículos 422 y 434 del estatuto procesal general, pues no contiene una obligación

³ Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 12 ed. Pág. 208-210

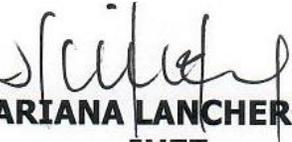
clara y expresa.

La anterior falencia resulta suficiente para denegar la orden de pago emitida en el *sub exámine*, por no cumplir con todos los requisitos legales que el documento, como título ejecutivo debe contener para ser tenido como tal, conforme a lo discurrido dentro del presente proveído. En ese sentido el Juzgado DISPONE:

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago solicitado.

SEGUNDO: En firme el presente auto déjense las constancias de rigor, teniendo en cuenta la improcedencia de devolver documento a la parte actora, pues la demanda y sus anexos fueron radicados de forma digital a través del aplicativo dispuesto para tal fin por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE,


HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ

JASS

JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA Notificación por Estado La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO Nro. _____ Fijado hoy _____ a la hora de las 8:00 A.M. KETHY ALEYDA SARMIENTO VELANDIA Secretario
--