



Bogotá D.C., 2 JUN. 2020
Ref: 110014003052201901082

Encontrándose al despacho el presente asunto a fin de decidir sobre su admisión, deben tenerse en cuenta las siguientes precisiones:

Sabido es que el proceso ejecutivo parte de la existencia del título base de ejecución, toda vez que mediante él se pretende, obtener el cumplimiento forzado de la obligación allí contenida, la cual a voces del art. 422 del C.G.P., debe ser clara expresa y exigible.

Así pues, de cara al contrato de promesa de compraventa allegado como base de ejecución y del que se pretende reclamar la obligación de suscribir documentos, habría que decirse que según la jurisprudencia, "al celebrarse un contrato de linaje bilateral, como lo es la promesa de compraventa, indubitadamente nacen para las partes obligaciones recíprocas para ser cumplidas según el acuerdo de voluntades, unas veces de manera simultánea y en otras ocasiones para ser ejecutadas en forma sucesiva o alternativa" ¹, en cuyo caso no se puede predicar su ejecutabilidad, pues "desconoce palmariamente la naturaleza del proceso de ejecución el cual para efecto de librar la orden de apremio parte de la certeza del derecho reclamado, pues este tipo de juicio no tiene como finalidad declarar derechos, sino hacer efectivos aquellos reconocidos y contenidos en documentos que lleven ínsita su ejecutividad, de manera, que tratándose de contratos bilaterales sólo puede reclamar el cumplimiento de las obligaciones pactadas, quien acredite que ha cumplido o se ha allanado a cumplir las suyas, evento éste que debe ser examinado ad- initio de la ejecución, sobre todo, cuando de obligación de hacer se trata"²

En otras palabras, cuando se pretende ejecutar un contrato de promesa de compraventa en virtud de las obligaciones recíprocas que aquel contiene, el juez, al momento de decidir sobre la admisión de la demanda, debe realizar un análisis sobre el cumplimiento de dichas obligaciones por la parte ejecutante, de manera que de auscultar los hechos expuestos en la demanda y el contrato de promesa de compraventa celebrado el 21 de octubre de 2018 entre la señora María Consuelo Sánchez Sandoval en calidad de promitente vendedora-demandada- y los señores Vicente Porras Muñoz y Blanca Yaneth Pamplona Gil como promitentes compradores-demandantes-, se colige, sin asomo de duda, que los ejecutantes como compradores debían pagar el precio del bien en la forma acordada, circunstancia última que no fue honrada, pues basta con leer el hecho noveno de la demanda, donde se indicó que " el precio pactado en la promesa de venta inicial del 1 de octubre de 2018, por el inmueble fue la suma de \$ 68.500.000 de los cuales los promitentes compradores ya pagaron a favor de la promitente vendedora la suma de \$ 58.500.000" y el hecho decimo que literalmente expuso "que los demandantes le deben a la demandada un saldo insoluto del precio pactado por el inmueble de \$ 10.000.000".

¹ T.S.B. Rad. 11001310300182011 00637 M.P. NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ

² Ibídem.



De manera que ante dicha aseveración de incumplimiento por la parte ejecutante, la obligación que reclama de suscribir la Escritura Publica correspondiente, no tiene vocación ejecutiva.

Y en gracia de discusión, nótese que la anterior circunstancia no se ve afectada por el contrato de transacción, pues este únicamente tocó temas relativos a señalar una nueva fecha de suscripción de la escritura pública, pago de la hipoteca, un abono por parte de los compradores y la ratificación de la cláusula penal, sin embargo, en la cláusula séptima se estipulo que en todo lo demás el contenido de la promesa de compraventa del 1 de octubre de 2018, conserva y ratifica toda validez, es decir que, ni la forma de pago sufrió modificación alguna, ni tampoco, se realizó ningún acuerdo que relevará a los compradores-ejecutantes- de realizar el pago prometido.

En consecuencia se,

DISPONE:

1. NEGAR el mandamiento de pago.
2. Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de embargo que rece sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No. 50S-623468. Oficiese
3. Devuélvanse el documento sin necesidad de desglose. Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE,

DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS

Juez

JUZGADO 52 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.	
Secretaría	
Notificación por Estado	
La providencia anterior se notificó por anotación en estado	
fijado hoy	a las 8:00 A.M. 03 JUN 2020
RAFAEL CARILLO HINOJOSA	
Secretario	

Akb