CONSTANCIA. A Despacho de la señora Juez, el presente proceso ejecutivo con obligación de hacer (Suscribir escritura pública) que correspondió por reparto, para que se sírvase proveer. Cali, Abril 12 de 2021.
El Secretario,

EDUARDO ALBERTO VASQUEZ MARTINEZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
AUTO INTERLOCUTORIO No. 0555
RADICACION: 760014003022-2021-00211-00
CALI, ABRIL DOCE (12) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

Revisada la presente demanda EJECUTIVA POR OBLIGACION DE HACER (SUSCRIBIR ESCRITURA PUBLICA), instaurada por JUAN CARLOS ARAMBURO MANZANO, en representación de la señora MARTHA LUCIA ALSBIRK MANZANO, contra FRANCISCO RUEDA MAYOR, el Despacho procede a efectuar las siguientes consideraciones:

El artículo 422 del Código General del Proceso, reza: *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia…".*

Que la obligación sea *expresa,* significa que se encuentre claramente determinado el derecho incorporado en el título, es decir que pueda conocerse de la lectura de su texto, vale decir en nuestro medio de idioma castellano, o si fue creado en otra lengua que conste la debida traducción, claro está que éstos casos, si fue librado en el extranjero que se acomode a nuestra legislación.

Que sea *clara* la obligación, esto es, que los elementos que lo estructuran vislumbre claridad, tanto su objeto material que es el crédito incorporado, como los sujetos intervinientes y la condición en que se obligan, es decir los nombres del acreedor, deudor, avalista, etc. El documento dudoso no tiene fuerza compulsiva, pues en este caso debe complementarse convirtiéndose en título complejo.

Que la obligación sea *exigible,* pues solamente es ejecutable la obligación pura y simple o si está sujeta a plazo o condición que se haya vencido aquéllos.

Que la obligación *provenga del deudor,* pues se exige que sea el demandado el verdadero suscriptor del título o heredero de quien lo firmó o cesionario del deudor. También debe considerarse que la obligación proviene del deudor cuando el documento ha sido firmado a través de su representante legal, pero esas eventualidades deben estar claramente determinadas en el título.

Que el documento *constituya plena prueba* contra el obligado, es decir que por sí misma impone al juez de conocimiento a dar por probado el hecho a que ella se refiere, sin ofrecer duda alguna de su contenido frente a la persona contra quien se esgrime.

También debe indicarse, que cuando la acción se ejerce con base en un contrato bilateral, tal como acontece en el caso de autos, no solo es necesario que el ejecutado haya dejado de cumplir las prestaciones a su cargo, sino que el ejecutante haya cumplido cabalmente con las suyas o las que se haya allanado a cumplir, ello en virtud de la *exceptio non adimpleti contractus* que en nuestro sistema normativo halla su génesis en el artículo 1609 del Código Civil, según el cual expresa: *"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".*

En el caso concreto, se tiene que fue allegado como base del recaudo ejecutivo un Contrato de Promesa de Compra y Venta, suscrito entre FRANCISCO RUEDA MAYOR (Vendedor-Demandado) y MARTHA LUCIA ALSBIRK MANZANO (Comprador-Demandante); mediante el cual, el primero promete en venta a la segunda, un apartamento identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-115491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la CALLE 1 C BIS # 71-72 de esta misma ciudad; documento del cual se desprende:

a) Que la dirección del predio prometido en venta y que se encuentra plasmada en el contrato celebrado, no corresponde con la CALLE 1 C BIS # 71-72 de Cali, pues se indica como CALLE 1 C B 71 -.

b) Que el bien inmueble donde se ubica el apartamento prometido en venta, hace parte de un edificio, al cual no se le ha realizado el trámite de propiedad horizontal a la fecha.

c) Que el 100% del bien inmueble prometido en venta, se adquiriría de la siguiente manera: i) Un 50% al que tiene derecho el señor FRANCISCO RUEDA MAYOR (Vendedor-Demandado), por concepto de gananciales dentro de un proceso o tramite de sucesión que se realizaría por el fallecimiento de su esposa ALICIA STELLA CAMACHO BETANCOURT (Q.E.P.D.), quien aparece como propietaria inscrita de dicho predio y ii) Un 50% por compra que se le hiciera a los herederos legitimarios de la misma ALICIA STELLA CAMACHO BETANCOURT (Q.E.P.D.), cuyo tramite se efectuaría a través de Consulado; ya que, no se encuentran en el país.

d) Que el precio de venta por $90.000.000= mcte, ya fue recibido y que la entrega del apartamento ya fue realizada.

e) Que la firma de la Escritura Publica correspondiente se llevaría a cabo en la Notaria 8ª de Cali, el día 29/01/2021, entre las 2:00 y las 3:00 p.m.

De lo anterior, se sustrae que el contrato celebrado no determina claramente la dirección del inmueble prometido en venta y tampoco es clara su ubicación e identificación dentro de la edificación a la cual pertenece, pues aún no ha sido sometida a propiedad horizontal como se expresa. Aunado a ello, a la fecha no

se ha registrado sucesión alguna en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-115491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, donde efectivamente al señor FRANCISCO RUEDA MAYOR (Vendedor-Demandado), se le hayan adjudicado por concepto de gananciales el 50% del bien inmueble prometido en venta; ello sin contar que no se tiene noticia de quien o quienes son los herederos legitimarios de la misma ALICIA STELLA CAMACHO BETANCOURT (Q.E.P.D.), que se dice en el convenio celebrado, ostentarían el otro 50% del inmueble prometido en venta y que en igual forma vendieron o venderían sus derechos herenciales.

Ahora bien, también advierte el Despacho que no fue allegado poder alguno, conferido por la señora MARTHA LUCIA ALSBIRK MANZANO (Comprador-Demandante), facultando al señor JUAN CARLOS ARAMBURO MANZANO, para otorgar poder a un profesional del derecho como se indica en la demanda, para adelantar el trámite que nos ocupa, pues el poder especial dirigido a la Notaria 8ª del Circulo de Cali, no otorga facultad alguna para acudir a la Jurisdicción de conformidad con el Art. 73 y 74 del C.G.P., precisamente porque fue conferido expresamente para realizar el trámite notarial allí estipulado, más no, para demandar en un proceso Ejecutivo con Obligación de Suscribir Documento (Escritura pública).

Así las cosas, tenemos que el titulo ejecutivo (Contrato de Promesa de Compra y Venta), base del presente proceso, no contiene una obligación clara, expresa y exigible (Art. 422 del C.G.P.), en primer término, porque no se encuentra debidamente identificado y determinado el bien inmueble prometido en venta, como ya se dijo y en segunda medida por existir actuaciones pendientes por realizar, como la sucesión de la señora ALICIA STELLA CAMACHO BETANCOURT (Q.E.P.D.).

Corolario de lo anterior, es que no es propio de la naturaleza del proceso ejecutivo, indagar sobre la justificación del incumplimiento o la falta de perfeccionamiento de los contratos, resultando evidente que los efectos de las responsabilidades derivadas de los convenios celebrados y todas las dudas de las interpretaciones que puedan surgir a partir de los mismos, deben ser determinadas y decididas por la vía de un proceso declarativo. Ello sin contar que a la fecha, el bien prometido en venta aparece en cabeza de la señora ALICIA STELLA CAMACHO BETANCOURT (Q.E.P.D.), según se desprende del folio de matrícula inmobiliaria ya referido.

Por lo expuesto y sin necesidad de indagar sobre más falencias encontradas, sean suficientes las anteriores razones para no librar mandamiento de pago, conforme a los Arts. 422 y 430 del C.G.P., en consecuencia, el Juzgado,

R E S U E L V E:

PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago, en consideración a las razones citadas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ARCHIVAR la presente actuación previa cancelación de su radicación.

TERCERO: REQUERIR al Dr. HENRY LASSO DIAZ, identificado con la T.P. No. 63.736 del C.S. de la J., para que allegue al plenario poder debidamente otorgado, con el fin de ser tenido como mandatario judicial de la demandante MARTHA LUCIA ALSBIRK MANZANO dentro del presente proceso, conforme al Art. 73 y 74 del C.G.P., en concordancia con el Decreto 806 de 2020.

NOTIFIQUESE

DUNIA ALVARADO OSORIO
La Juez

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE CALI

En estado virtual No. 056 hoy notifico a las partes el auto que antecede (art. 295 del C.G.P.).

Santiago de Cali: 13-04-2021

El secretario.

Eduardo Alberto Vásquez Martínez

Sec.