RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., febrero veintidós (22) de dos mil veintitrés (2023).

OBJETO DE LA DECISIÓN

1.- Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por la apoderada judicial del extremo ejecutante en contra del interlocutorio que en febrero 8 del año en curso negó la orden de pago invocada.

ANTECEDENTES

2.- Entre los señores Wilson Torres y Luis Gabriel Gómez en calidad de promitentes vendedores y el hoy ejecutante, señor Claudio Enrique Cortés, como promitente comprador, se ajustó en marzo 5 de 2020 un contrato de promesa de compraventa en donde aquellos aseguraron enajenar en favor de este, los inmuebles identificados con folios de matrícula 50C-2003398, 50C-2003532 y 50C-2003533, correspondientes al apartamento 104 de la torre 2 y a los parqueaderos 22 y 23 del Conjunto Residencial el Solar P.H.

3.- Ante la infracción contractual por parte los promitentes vendedores, concurrió el demandante a efectos que por el camino coercitivo se compulsara a los convocados a suscribir la escritura pública de compraventa que prometieron protocolizar.

4.- Calificada la demanda se inadmitió para que, entre otros, se aportaran los certificados de tradición de los activos que comprometieron la declaración que pretendía suscribirse forzadamente, como a su vez la minuta de la escritura que buscaba signarse.

5.- Solventado parcialmente el reparo, el Despacho negó la orden de apremio mediante el interlocutorio fustigado, al encontrar que en contra de la específica regla prevista en el artículo 434 del C.G.P., en tratándose del cobro ejecutivo para la suscripción de escrituras públicas que implicaban la transferencia de un derecho real respecto de bienes sujetos a registro, los demandados no eran los propietarios de los inmuebles; de allí, que ante la falta de acreditación de la titularidad y por natural consecuencia, la imposibilidad de embargo de inmuebles, resultaba inviable la apertura del juicio ejecutivo.

6.- Inconforme con tal determinación fue impugnada por los convocantes quienes, en suma, reprocharon el desacierto del proveído en tanto, en su sentir, el propósito del juicio se basaba en compulsar el cumplimiento de la prestación a la que libremente se comprometieron sus contendores; de allí, que indiferente resultaran las gestiones y/o trámites que estos debieran llevar a cabo con fines a suscribir la Escritura Pública. Por tanto, de cara a una obligación clara, expresa y exigible,

carecía de mérito la negativa a la orden de apremio.

CONSIDERACIONES

7.- De acuerdo con lo regulado en el artículo 318 del C.G.P, el recurso de reposición es un medio de impugnación que procede contra todos los autos dictados por el juez, salvo que exista disposición expresa que restrinja dicha revisión, cuyo propósito se encamina a que se revoque, reforme o modifique el proveído que se disponga atacar.

8.- Por tanto, al ser la providencia increpada susceptible de revisión horizontal, existir interés sustancial en el recurrente, haber expresado el reparo concreto y ser ejercido el medio impugnativo en tiempo, el Despacho lo estudiará de fondo, advirtiendo desde ya que por las razones que se explicarán, será refrendado.

9.- Acertada resulta la premisa expuesta por la impugnante, en punto a que a la luz del artículo 422 del C.G.P., se sirven como base para por el camino del juicio ejecutivo recuperar su importe o forzar su cumplimiento, los documentos que incorporen prestaciones que satisfagan los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad y que provengan del deudor. En sí, ningún requerimiento adicional merecería exigencia judicial, siempre y cuando, de nuevo, como mínimo se encuentren reunidos dichos elementos.

Sin embargo, no por capricho del intérprete, sino por imposición del Congreso de la República, quien en ejercicio de su facultad de libre configuración legislativa diseñó diversas modalidades de ejecuciones de acuerdo a la naturaleza de la prestación desatendida, se han incorporado otras condiciones para poder dar cabida al recaudo forzoso, sin las cuales, por más que exista título ejecutivo, no será viable la orden de apremio o, cuando menos, no por el camino de la ejecución especial seleccionada por el interesado.

Una de ellas es la referida para las obligaciones de suscribir documentos y, en particular, cuando dicho instrumento corresponda a una escritura pública que incorpore la transferencia o constitución de un derecho real sobre un bien sujeto a registro como, sin duda, lo son los inmuebles.

En este caso, además de la prueba documental que soporte la existencia de la prestación asumida por el ejecutado respecto a la promesa u obligación de correr determinado instrumento notarial en favor del ejecutante y, evidentemente, la mora en punto a ello, deberá demostrarse que alguna de las partes [según el caso concreto] es el propietario de los bienes sobre los que recaerá la disposición del respectivo derecho real.

> *"(…) Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso (…)".* [art. 434, inc. 2 C.G.P.].

Y dicho mandato, en verdad, no es fortuito e históricamente se ha impuesto. Es

que si se pretende que en nombre del ejecutado se disponga a forzadamente cumplir la promesa que pactó con el demandante y proceder, de nuevo, a en su nombre transferir la titularidad de ciertos inmuebles mediante escritura pública que incorpore el contrato, lo mínimo que ha de observarse es que el ejecutado cuente con todas las facultades para que, incluso sin la mediación judicial, pudiera efectuar la venta, entre estos, claro está, que sea dueño de lo que se enajena.

Además, para que proceda el embargo preliminar [requisito legal], cautela que procura asegurar que una vez se perfeccione la suscripción del instrumento notarial y se perfeccione la venta, pueda el nuevo propietario [ejecutante] hacerse a la tradición del mismo, indispensable se torna que el convocado sea titular, pues de lo contrario, la medida no podrá ser inscrita a luz de lo reglado en el Estatuto de Instrumentos Públicos.

> *"(…) Tales exigencias las encuentro de manifiesta utilidad con el fin de evitar innecesarios trámites, pues de nada serviría que una persona demandara a otra para que le obligara a firmar escritura pública de un bien que se comprometió a vender, si éste no es de su propiedad (…).*
>
> *El requisito de embargo busca que antes del mandamiento ejecutivo se establezca que el demandado es el titular del derecho de dominio el bien mueble o inmueble al cual se refiere el documento que debe ser suscrito, y que al serlo trasladará el derecho de dominio o constituirá gravamen real sobre él; así, si se trata de bien sometido a registro y se acompaña certificado que acredite que quedó embargado por ser del ejecutado, se tiene la certeza de la titularidad del derecho de dominio (…)*
>
> *Así las cosas, si no se puede registrar el embargo por cualquier motivo, ejemplo el bien no pertenece al ejecutado (…) debe el juez dictar una providencia en la cual niegue el mandamiento de pago y se archive la actuación, sin que se generen efectos de cosa juzgada. (…)"*[1]

10.- De allí, que como quiera que los señores Wilson Torres y Luis Gabriel Gómez no son titulares inscritos de los tres bienes base de la pretensa enajenación, imposible resulta el embargo preliminar y, por natural consecuencia, que en nombre de aquellos se disponga la disposición de un derecho que carecen al ser el propietario de los activos el señor Sebastián Correa, en otras palabras, no resultará posible [en el plano fáctico] que este juzgador avale una venta irrealizable o cuando menos inadmisible en su registro.

Por tanto, no es que como lo acotó la censora, indiferente resulten las actividades que deban efectuar los ejecutados para hacerse al dominio del bien, en tanto dicha circunstancia se torna relevante de cara al vehículo procesal que ella seleccionó para defender los derechos de sus poderdantes.

No quiere con esto decir el Despacho que el vínculo contractual no sea susceptible de escrutinio judicial por el camino de otras herramientas procesales ante la presunta infracción al convenio, menos que el título carezca de idoneidad sustantiva para servir como título ejecutivo, sino que ante el recaudo compulsivo de suscripción de documentos, la extrañada titularidad imposibilita el mandamiento

---

[1] *López Blanco, Hernán Fabio. Código General del Proceso, Parte Especial. Dupre Editores, 2017, págs. 557 a 558.*

de pago, se itera, bajo las especiales connotaciones que este tipo de causas impone.

11.- Por lo expuesto, se confirmará el proveído fustigado; sin embargo, como quiera que subsidiariamente se interpuso la revisión vertical del asunto y por ser procedente de conformidad con la regla prevista en los artículos 321.4 y 438 del C.G.P., se concederá el mismo en el efecto suspensivo.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.,** administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido en febrero 8 del año en curso por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación que subsidiariamente se planteó para ante los Jueces Civiles del Circuito [Reparto]; lo anterior en el efecto **SUSPENSIVO**. Por Secretaría, procédase a la remisión de las actuaciones electrónicas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES
Juez

Firmado Por:
Carlos Andrés Hernández Cifuentes
Juez
Juzgado Municipal
Civil 014
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: **66a6f08caef7d170f6ec70934c78e19ead83c7c79da8d6be612a641b8b433e52**
Documento generado en 22/02/2023 04:13:09 PM

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