



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, trece (13) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTES	ISAAC AMRAN EIDELMAN Y OTROS
DEMANDADOS	LUIS ALBERTO MUÑOZ CASTRILLON Y LILIAM DEL SOCORRO OSORNO GOEZ
RADICADO	05001 31 03 002 2023 00374 00
ASUNTO	NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO.

Se recibe de parte de la oficina de apoyo judicial, la presente demanda, que fuera remitida por el Juzgado 10º de Familia del circuito de Medellín, declarando la falta de competencia, y remitiéndola a los juzgados civiles del circuito, por cuanto si bien en el encabezado de la demanda se indica que el trámite es el de un proceso verbal sumario de levantamiento de afectación a vivienda familiar, y que la competencia radica en los jueces de familia; al momento de esbozar las pretensiones, la califica como una demanda ejecutiva por obligación de hacer, lo cual generó que el reparto, correspondiera a este Juzgado por la naturaleza del asunto.

Es del caso recordar que dicha demanda en principio se instauró como “Demanda de Levantamiento de Afectación a vivienda familia” y se fundamento básicamente en la existencia de una promesa de compraventa suscrita entre los demandantes con los demandados, para obtener los primeros de los segundos, la titularidad del derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con las M.I. 001-903161; 001-903055 y 001-903107, todos de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

Señalan los actores que cumplieron con los pagos acordados como precio por la compraventa de los inmuebles, y que se firmaron dos otrosíes con fechas del 25 de octubre y 30 de noviembre de 2021 para modificar básicamente la fecha en la cual se suscribiría la escritura pública, quedando como última fecha acordada el 15 de diciembre de 2021 a las 9:00 am en la Notaría 4º de Medellín. Pero que, para ese

dia y hora acordados, no comparecieron los demandados a suscribir la escritura pública, así como también refieren el incumplimiento de aquellos, en la entrega material del inmueble, los paz y salvos necesarios para poder firmar la escritura pública y la cancelación del gravamen de afectación a vivienda familia.

Con fundamento en lo anterior, solicitaron que por los tramites del proceso ejecutivo de obligación de hacer, se ordene a los demandados el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, como son: el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble, la firma de la cancelación de la afectación a vivienda familiar, y el pago de la clausula penal por valor de \$16.000.000.

Se aportaron como elementos de prueba: El otrosí al contrato con fecha del 25 de octubre de 2021; el otrosí al contrato con fecha del 30 de noviembre de 2021; los comprobantes de pago del precio pactado por el inmueble; y, la copia del acta de comparecencia a la notaria 4º de Medellín, de los demandantes como promitentes compradores.

Señalan de igual manera que se allega copia del contrato de promesa de compraventa suscrito el 25 de agosto de 2021, sin embargo del mismo no reposa copia en el expediente digital.

En el mismo sentido, determinaron como fundamentos de derecho, el artículo 435 numeral 10 del Estatuto procesal civil, y el artículo 5º lit j) del Decreto 2272/89 en concordancia con la Ley 1564 de 2012.

Ahora bien, revisado el contenido de la demanda y las pretensiones, así como la ausencia del contrato de promesa de compraventa que se dice fue suscrito el día 25 de agosto de 2021 entre las partes involucradas en esta Litis, considera esta judicatura que no es posible librar la orden de apremio por obligación de hacer, en los términos solicitados en la demanda por lo que pasa a exponerse.

Señala en su parte pertinente el artículo 433 del CGP:

“Si la obligación es de hacer, se procedera así:

1. En el mandamiento ejecutivo el juez ordenará al deudor que se ejecute el hecho dentro del plazo prudencial que le señale y libraré ejecución por los perjuicios moratorios cuando se hubieren pedido en la demanda.

(...)

3. Cuando no se cumpla la obligación de hacer en el término fijado en el mandamiento ejecutivo y no se hubiere pedido en subsidio el pago de perjuicios, el demandante podrá solicitar, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de dicho término, que se autorice la ejecución del hecho por un tercero a expensas del deudor; así se ordenará siempre que la obligación sea susceptible de esa forma de ejecución. Con este fin el ejecutante celebrará contrato que someterá a la aprobación del juez.

(...)”

Con respecto a esta obligación de hacer ha dicho la doctrina:

“En suma, lo que debe pedir el acreedor es que su deudor ejecute el hecho debido, esto es, que construya la obra o suscriba el documento, o que le entregue la tenencia del respectivo bien (salvo que la entrega haga parte de la obligación de dar), junto con los perjuicios moratorios, respaldados en una cláusula penal de esa naturaleza o en un juramento estimatorio.

Puede también reclamar desde un principio que se le paguen perjuicios compensatorios, según lo previsto en el artículo 428, lo que significa que abandona la prestación *in natura*. Y puede igualmente pedir que se haga, con resarcimiento del retardo y en subsidio que se le indemnicen los perjuicios causados por la no ejecución.

Ahora bien, dependiendo de lo que se deba hacer, el juez fijará un plazo prudencial para el cumplimiento. Ejecutado el hecho dentro de este se fijará fecha para reconocer la ejecución, si fuere necesario, y si el acreedor no concurre a la diligencia, o rechaza lo hecho -con objeción o sin ella-, se dará aplicación a las mismas reglas previstas para verificar el pago de las obligaciones de dar, como se explicó, por lo que nos remitimos a ellas, emulando así al legislador¹”.

Lo anterior para resaltar que, de cara a los hechos y pretensiones de la demanda, los mismos no encuadran en este tipo de procesos ejecutivos, dado que cuando se trata de obligaciones de hacer, el mismo ejecutante en caso de incumplimiento de la orden, puede costear en principio el costo que implique la ejecución de la obligación de hacer que estaba a cargo del ejecutado. En este caso, la pretensión está encaminada a la suscripción de la escritura pública de compraventa del

¹ ALVAREZ GÓMEZ, Marco Antonio. Ensayos sobre el Código General del proceso. Volumen II.

inmueble y a la cancelación de la afectación a vivienda, obligaciones que únicamente pueden hacerse a través de escrituras públicas, y que dada la ley que rige la materia, sólo lo pueden hacer los mismos demandados.

Alcanza tanto criterio de verdad lo anterior, que en el encabezado del libelo genitor, el apoderado indica que interpone demanda de "levantamiento de afectación a vivienda familiar", buscando precisamente que los demandados cumplan con aquella obligación, dado que esa anotación constituye un gravamen que pesa sobre el inmueble y les impide vender el mismo.

Y se reitera no es posible librar orden de apremio por obligación de hacer cuando no se cuenta con aquel documento o contrato que determine la existencia de una obligación clara, expresa y exigible en cabeza de los demandados, porque si bien se aportan los otrosíes al contrato inicial, de aquellos solo se desprende que hubo, en uno de ellos, una modificación en los pagos hechos por la parte demandada, y especialmente en ambos, la fecha y hora en que habría de suscribirse la escritura pública de compraventa; más no se tiene certeza del contenido del contrato primigenio del que se pueda establecer la totalidad de los acuerdos y/o obligaciones que quedaron en cabeza de cada uno de los contratantes. Obsérvese como la parte demandante afirma el pago de la totalidad del precio pactado por la venta de los inmuebles, pero no se tiene certeza por parte de la judicatura que aquellos pagos se dieron en las fechas y plazos fijados, y ni siquiera si en efecto se dieron en su totalidad, puesto que hubo una modificación en el otrosí firmado, pero no se conocen las condiciones de pago iniciales.

En el mismo sentido, no se puede determinar en qué condiciones se pactó que los demandados debían realizar las diligencias para el levantamiento de la afectación a vivienda familiar, siendo esta una condición necesaria para poder suscribir la escritura pública de venta.

No se cuenta entonces con un documento del que se desprenda el mérito ejecutivo que se requiere para proceder a ordenar el cumplimiento de la obligación en él contenida en voces del artículo 422 del CGP que consagra que las obligaciones contenidas en títulos ejecutivos deben tener las características de ser claras, expresas y exigibles para el momento de su ejecución.

La obligación es *clara*, cuando los sujetos activo y pasivo están debidamente identificados; es *expresa* cuando la prestación es debida y perfectamente determinada o determinable; y es *exigible*, cuando la obligación estando sometida a plazo, este se ha cumplido; requisitos que no es posible verificar se contengan en el documento obligacional.

Además de lo anterior, no puede con fundamento en lo anteriormente expuesto, librarse una orden de apremio cuando lo que se pretende no es propiamente librar mandamiento de pago por determinada obligación de hacer, sino que se ordene a los demandados cumplir con las obligaciones allí contenidas, siendo pretensiones que se asemejan mas a un proceso verbal declarativo y de condena, lo cual dista de la naturaleza del proceso ejecutivo.

Así las cosas, no es posible librar orden de apremio, puesto que esta ni siquiera están debidamente determinadas por la parte actora las obligaciones de las que se pretende el cumplimiento de parte de los demandados, por lo cual este Despacho habrá de negar el mandamiento de pago con fundamento en lo expuesto anteriormente.

En consecuencia, **el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,**

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR MANDAMIENTO DE PAGO de la presente demanda ejecutiva por obligación de hacer instaurada por ISAAC AMRAN EIDELMAN, LUIS ALBERTO RESTREPO ORTIZ, CAROLINA DE LOS RIOS MARTÍNEZ, JORGE MARIO MONTOYA ECHEVERRI, ANDREA QUINTERO LONDOÑO, GLORIA EUGENIA VALENCIA RESTREPO, ANDRÉS FELIPE MONTOYA SEPÚLVEDA, SANTIAGO OSPINA GÓMEZ, VERÓNICA PALACIO AGUDELO, JULIED ELEANNY GIL GARCÍA, SEBASTIÁN PÉREZ ALVAREZ, SANDRA MILENA ARCINIEGAS GUTIÉRREZ y SANDRA MILENA PÉREZ GONZÁLEZ; en contra de LUIS ALBERTO MUÑOZ CASTRILLON Y LILIAM DEL SOCORRO OSORNO GOEZ, con fundamento en las razones expuestas en la presente providencia.

SEGUNDO: NO SE ORDENA el desglose de documentos puesto que la demanda se presentó en forma digital al igual que los anexos que la acompañan.

TERCERO: ARCHÍVESE el expediente digital, previas anotaciones en el sistema de gestión judicial.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 142

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 17 de octubre de 2023

YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA

Firmado Por:
Beatriz Elena Gutierrez Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
Medellin - Antioquia

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: **8674e67dc513f94933f0c8d86506263f03154d88e23bde40417b18e22d3c44ea**

Documento generado en 13/10/2023 11:50:00 AM

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