

CONSTANCIA: Pasa al despacho la presente demanda ejecutiva presentada en la oficina judicial el día 12 de abril de 2021. Sírvase proveer. Bucaramanga, 12 de abril de 2021

Janeth Patricia Monsalve Jurado
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Ref. 2021-00082 00

Tiene a disposición el despacho pronunciarse sobre la demanda ejecutiva por obligación de suscribir documentos (escritura pública de compraventa) presentada a través de apoderado por los señores **YULI PAOLA CRISTANCHO INFANTE y JEFFERSON RICARDO PEÑA AYALA** contra **MYRIAM MILENA CORRALES MORENO y FRANK PALACIOS RODRIGUEZ**.

Prevé el artículo 422 del Código General del Proceso, que *“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, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”*

De otro lado, el artículo 434 *ibidem* prevé: **“OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS.** *Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436. 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.*

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. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura.” (...)

(subraya el Despacho).

Se entiende que la obligación es expresa cuando consta en escrito o documento donde aparezca completamente delimitada. Es clara, cuando sus elementos resultan completamente determinados en el título, o al menos pueden ser determinables con los datos que aparezcan en él, sin necesidad de recurrir a otros medios. Y exigible, cuando no se observa condición

suspensiva, ni plazo pendiente, que hagan eventuales o suspendan sus efectos, pues en tal caso sería prematuro solicitar su cumplimiento. En efecto, en palabras del doctrinante Hernán Fabio López Blanco, que la obligación sea expresa “*significa que se manifieste con palabras, quedando constancia, usualmente documental escrita y en forma inequívoca de una obligación; de ahí que las obligaciones implícitas y las presuntas salvo que la ley disponga lo contrario, no son demandables por vía ejecutiva. Por su parte la claridad implica que los elementos constitutivos de la obligación como sus alcances, emergen con nítida perfección de la lectura misma del título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor*”; y la exigibilidad de la obligación (citando el mismo autor un precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia) se define como “*...la calidad que la coloca en situación de pago solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada*”; “*igualmente será exigible cuando sometida a plazo o condición, el plazo se ha vencido o se cumplió la condición*”¹.

De manera liminar debe el despacho manifestar que el mandamiento ejecutivo debe negarse con soporte en las normas procesales aludidas, por cuanto analizado el título ejecutivo (Promesa de Compraventa de Inmueble, Pág. 75-78 del PDF 1.) se echan de menos los aludidos requisitos de expresividad, claridad y exigibilidad por las breves razones que se exponen a continuación:

1. En el documento de promesa de compra venta de fecha 31 de agosto de 2020 se estableció en su cláusula primera como objeto, que los aquí demandados se comprometían frente a los demandantes a vender el 100% de un inmueble ubicado en la calle 128 # 47-174 de la ciudad de “Bucaramanga”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-321244 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad.

En su cláusula “Sexta. Plazo” se indica que “*Las escrituras públicas que deberán hacerse para el contrato de compraventa de los inmuebles identificados en las cláusulas primera y cuarta serán extendidas en la Notaría Primera del Círculo de Floridablanca inmediatamente se obtenga el documento emanado del juzgado y debidamente registrado donde termina el proceso ejecutivo del crédito hipotecario adelantado por Bancolombia y el levantamiento del patrimonio de familia que pesa sobre el inmueble lo cual no siendo impedimento para las mismas sean extendidas en una fecha anterior previo mutuo acuerdo*”. (subraya el Despacho).

Del texto anterior se extrae que la suscripción de la escritura pública de compraventa está sujeta a dos condiciones que además de ser poco claras, no se han cumplido, en primer lugar se dijo que las escrituras se extenderían inmediatamente se obtuviera el documento del juzgado y “debidamente registrado” donde se termina el proceso ejecutivo con garantía hipotecaria iniciado en ocasión anterior en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Floridablanca, sin embargo, a pesar que en la demanda se dice que dicha condición se cumplió el 25 de septiembre de 2020 con el auto de terminación del proceso, a la hora de ahora no ha registrado el levantamiento de la medida cautelar de embargo en el folio de matrícula inmobiliaria, si es que es ello lo que se debe entender como registro del documento. Por tanto, resulta inviable el mandamiento que se pretende contra el señor Frank Palacios Rodríguez para que proceda a otorgar y suscribir la “escritura pública” de levantamiento de la limitación al dominio del bien inmueble denominada “embargo ejecutivo con acción real”, según se autoriza en el mencionado auto, por cuanto además que dicha actuación no requiere ningún tipo de escrituración, corresponde a una actividad que deben llevar a cabo los interesados ante la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

¹ Código General del Proceso, parte especial, pagina 404, 2018, ed. DUPRÉ

En segundo lugar, la suscripción de las escrituras públicas de compraventa y en concreto la que se pretende sea suscrita en este proceso, se condicionó igualmente al levantamiento del patrimonio de familia que pesa sobre el inmueble, condición que igualmente contrario a lo afirmado en la demanda no se ha cumplido. Ahora al margen que dicho patrimonio no se ha cancelado, emerge claramente que dentro del documento que se aporta como título no se estableció una fecha, hora y Notaría en donde se llevaría a cabo dicha desafectación del inmueble, luego bajo esas condiciones resulta inviable la pretensión de mandamiento ejecutivo para que previamente se ordene a los ejecutados procedan a otorgar y suscribir la correspondiente escritura pública de “levantamiento de la limitación al dominio AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR”.

2. Ahora, a pesar que se pudieran dar por acreditadas las dos condiciones anteriores, esto es que se hubiera registrado el levantamiento del embargo hipotecario y de otro lado cancelado la afectación a vivienda familiar, resultaría igualmente inviable la orden que se pretende se dé al demandado Fran Palacios Rodríguez para que otorgue y suscriba la escritura pública del contrato de promesa de compraventa del inmueble materia del proceso a favor de los demandantes, si en cuenta se tiene que tampoco se estableció en la cláusula sexta del título ejecutivo, expresamente y de manera clara, en qué plazo concreto y hora se suscribiría la mencionada escritura pública de compraventa, una vez obtenido el auto de terminación del proceso ejecutivo con garantía hipotecaria, su registro, y una vez levantada la afectación del patrimonio de familia, por cuanto si bien se dijo que sería “inmediatamente” su determinación y exigibilidad no puede quedar al arbitrio de los contratantes, ni a elucubraciones o rodeos mentales, sino deducirse claramente el documento, requisito *sine qua non* en esta clase de negociaciones.

3. Finalmente, como se puso de presente, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo es necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado previamente. De allí que resulte obvio que dicho embargo no se pueda llevar a cabo porque según el certificado de tradición y libertad del bien inmueble aportado al proceso, en la anotación 8 (*Véase anotación No. 8, Pág. 41, Pdf. 1*), aparece el registro de un embargo ejecutivo con acción real que necesariamente y además por privilegio impide el registro de un nuevo embargo, y la norma procesal no establece que por esta vía ejecutiva deba adelantarse una actuación que corresponde a los interesados, como consecuencia de la terminación del proceso ejecutivo con garantía hipotecaria.

En suma, no se no se establecieron de manera expresa y clara las condiciones de modo y tiempo en las que se desarrollarían las obligaciones de suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble que se describe en la cláusula primera del título ejecutivo. En este punto, se debe advertir que no es el proceso ejecutivo el escenario idóneo para establecer si las partes cumplieron o no con lo pactado en el contrato de promesa compraventa suscrito el 31 de agosto de 2020, pues como ya se dijo la orden de apremio que se pide, debe partir de la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de los demandados, condiciones que no se cumplen en el caso bajo análisis.

Con apoyo en lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**.

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO que se solicita librar contra **MYRIAM MILENA CORRALES MORENO y FRANK PALACIOS RODRIGUEZ** y a favor de los demandantes **YULI PAOLA CRISTANCHO INFANTE y JEFFERSON RICARDO PEÑA AYALA**.

SEGUNDO: Devolver los anexos sin necesidad de desglose, dejando constancia en los libros radicadores.

TERCERO: Por secretaría infórmese a la Oficina Judicial del rechazo de la presente demanda, esto a fin de dar cabal cumplimiento al artículo 90 del C.G.P., igualmente y cumplido lo anterior, dese por finalizado el asunto en el Sistema de Proceso Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 033 de 12 de mayo de 2021

Firmado Por:

**LEONEL RICARDO GUARIN PLATA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA**

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:

41ed3976ecfad9f439f1f16dcc3db7aacbebd52fdf0fe5afdda8331b84b072

4

Documento generado en 11/05/2021 03:14:36 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**