



## JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD POPAYÁN (CAUCA)

Auto No. 364

Popayán, DIECISIETE (17) de Junio de dos mil veintiuno (2021).

Pasa a Despacho el presente proceso EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER, propuesto por JAIRO ORLANDO BENAVIDES NARVAEZ por medio de apoderado, contra la sociedad SINERGY PROJECT MANAGEMENT S.A.S., siendo su representante legal el señor DANIEL RICARDO VARGAS REY a fin de resolver sobre la admisión del mandamiento ejecutivo, para lo cual el Juzgado

### CONSIDERA:

De la lectura de la demanda se extrae que el 10 de octubre de 2017, se firmó un contrato de Promesa de Compraventa entre las partes, sobre un bien identificado como lote 22, ubicado en el condominio reserva de Calibio Vereda el Placer de Popayán, por un valor de \$ 180.000.000, pagaderos así; \$ 80.000.000 a la firma de la promesa y \$100.000.000 con un préstamo o recursos propios, sin definir en qué momento se entregaría dicha suma; así mismo acordaron otorgar la escritura pública el 30 de Julio de 2018 a las tres de la tarde en la Notaría Segunda de Popayán. Se afirma que SINERGY PROJECT MANAGEMENT S.A.S., no cumplió con lo pactado y ante la solicitud del comprador, la Notaría expidió una certificación en la que se indica que el vendedor no ha adelantado ninguna gestión en esa notaría.

Termina solicitando que la demandada proceda a otorgar y suscribir la Escritura Pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa en favor del demandante JAIRO ORLANDO BENAVIDES NARVAEZ, sobre el bien inmueble que hace parte de un lote de mayor extensión el cual se identifica con Matricula Inmobiliaria 120-204616 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, distinguido como lote 22 ubicado en el condominio reserva de Calibio Vereda el Placer de Popayán.-

### PROBLEMA JURIDICO

En el presente caso el problema jurídico a resolver por parte del despacho es si hay lugar a librar mandamiento de pago por obligación de suscribir documentos o no?

La tesis del despacho es que no hay lugar a librar mandamiento de pago dado que no se ha aportado título ejecutivo en los términos que establece el artículo 434 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 1611 del Código Civil, lo anterior de acuerdo a los siguientes argumentos:

Las normas citadas disponen:

**“ART 434. 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

PROCESO: EJECUTIVO OBLIGACION DE HACER 2021-00079  
DEMANDANTE: JAIRO ORLANDO BENAVIDES NARVAEZ  
DEMANDADO: SINERGY PROJECT MANAGEMENT S.A.S.

*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.*

**Art. 1611:** *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1a.) Que la promesa conste por escrito.*

*2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.*

*3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*

*4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”*

Al analizar la demanda y los documentos anexos encontramos que el demandante basa su pretensión ejecutiva en la Promesa de Compraventa, sobre un bien denominado lote 22, sin embargo al observar las pruebas vemos que la entidad demandada todavía no ha adquirido dicho inmueble, es decir que no se puede acreditar la propiedad de éste en cabeza del ejecutado, se observa que en la Cláusula Segunda de la promesa de Compraventa se indica: : “(...), para lo cual el promitente vendedor ostenta comodato a título precario sobre dicho inmueble, llevado a cabo mediante contrato de promesa de compraventa suscrito con la señora MARIA VICTORIA ARROYO DE CAMPO de fecha 23 de marzo de 2016, (...)“

Debemos entonces definir si las promesas de compraventa de inmueble y los demás documentos allegados por el demandante logran satisfacer las exigencias establecidas en el artículo 434 del Código General del proceso.

En este orden de ideas destacamos que el artículo 1857 del código civil establece en su segundo inciso que la venta de los bienes raíces no se refuta perfecta ante la ley mientras no se haya otorgado escritura pública.

Descendiendo al caso concreto observamos que no está determinado con precisión el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición, tal como de antaño lo exige la Corte Suprema de Justicia en su jurisprudencia entre otras mencionada en Sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, de la Sala Civil donde se afirmó:

*«El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que “la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.*

PROCESO: EJECUTIVO OBLIGACION DE HACER 2021-00079  
DEMANDANTE: JAIRO ORLANDO BENAVIDES NARVAEZ  
DEMANDADO: SINERGY PROJECT MANAGEMENT S.A.S.

*Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que "no le bastó al legislador que en la convención promisoría se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...)"*

Ahora lo que se reclama por parte del demandante es la obligación de suscribir la escritura pública correspondiente, pero si observamos los documentos allegados, vemos que para perfeccionarlo no falta sólo la tradición de la cosa o las formalidades legales, pues aún no se ha registrado el reglamento de propiedad horizontal que permita considerar a cada unidad como independiente, tampoco se acompañó del título ejecutivo, la minuta o el documentos que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el Juez, finalmente no obra constancia de que el ejecutante si se hubiera hecho presente en la Notaría Segunda de Popayán, en la fecha y hora indicada en la promesa, es decir que hubiere cumplido con la obligación que le asistía.-

Por lo anterior, no es posible librar en este caso mandamiento de pago en tanto, se advierte que existen falencias que la parte demandante debe corregir antes de entrar a proceder al estudio de la misma.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE POPAYÁN (C);

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: ABSTENERSE** de librar mandamiento de pago POR OBLIGACION DE HACER - SUSCRIPCION DE ESCRITURA PUBLICA propuesta por JAIRO ORLANDO BENAVIDES NARVAEZ por medio de apoderado judicial contra SINERGY PROJECT MANAGEMENT S.A.S. representada por el señor DANIEL RICARDO VARGAS REY, por las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído.

**SEGUNDO: NO HAY LUGAR A ORDENAR**, la devolución de los anexos presentados a la parte demandante, ya que la misma fue presentada virtualmente.

**TERCERO: DISPONER** que en firme esta decisión, previa cancelación de su radicación, se ARCHIVE lo actuado, dejando las constancias del caso en los libros radicadores y en el sistema de registro Justicia Siglo XXI.-

**CUARTO:** Reconocer personería al doctor DENIS PORTILLA BUCHELI abogado titulado en ejercicio, con CC. 59.826.546 y TP. No. 177213 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado del señor JAIRO ORLANDO BENAVIDES NARVAEZ, en virtud del poder a él conferido y que se acompaña a la demanda.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**AURA MARIA ROSERO NARVAEZ**

**JUEZA**

PROCESO: EJECUTIVO OBLIGACION DE HACER 2021-00079  
DEMANDANTE: JAIRO ORLANDO BENAVIDES NARVAEZ  
DEMANDADO: SINERGY PROJECT MANAGEMENT S.A.S.

**Firmado Por:**

**AURA MARIA ROSERO NARVAEZ**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO POPAYAN**

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:

**04c81017cf60a575b3d0ec320990b1f429fb808185ca7d8acd578ff2e4455cbb**

Documento generado en 17/06/2021 08:43:31 a. m.

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