JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co
Twitter: @J3CCmonteria
Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

SECRETARIA, Montería, quince (15) de mayo de dos mil veintitrés (2023). Pasa Despacho de la señora juez la presente demanda, la cual se encuentra pendiente de estudio de admisibilidad. Provea.

YAMIL MENDOZA ARANA
SECRETARIO

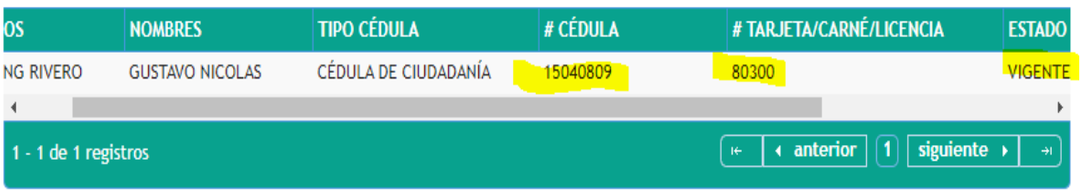
Montería, quince (15) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO	EJECUTIVO POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO
DEMANDANTE	CARLOS ANDRES NEGRETE GONZALEZ - C.C. No.10.944.799
DEMANDADO	YANETH ESPITIA GARCES - C.C. 34.975.235 EDGARDO MIGUEL ESPITIA GARCES - C.C. 6.872.350, MIGUEL DARIO ESPITIA GARCES - C.C. No. 6.891.183 PAULINA CONSORCIA ESPITIA GARCES - C.C. 34.973.394, ESTEBAN DAVID ESPITIA GARCES - C.C.78.687.834 MARIA CARMENZA ESPITIA GARCES - C.C. 50.891.963 y ADELAIDA ESPITIA GARCES - C.C. 34.970.300
RADICADO	23001310300320230007600
ASUNTO	**NO PROFERIR MANDAMIENTO EJECUTIVO**
PROVIDENCIA N°	(#)

I. ASUNTO

A Despacho la demanda en referencia, para realizar estudio de admisibilidad.

Previo a su revisión, el Despacho procedió a verificar en la Plataforma SIRNA la vigencia de la tarjeta profesional del apoderado del ejecutante –Dr. GUSTAVO THEVENING RIVERO - C.C. 15.040.809 y T.P. No.80300 del C.S. de la J, encontrándose que esta se encuentra en estado “VIGENTE”.



OS	NOMBRES	TIPO CÉDULA	# CÉDULA	# TARJETA/CARNÉ/LICENCIA	ESTADO
NG RIVERO	GUSTAVO NICOLAS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	15040809	80300	VIGENTE

1 - 1 de 1 registros anterior 1 siguiente

2. ANTECEDENTES

El señor CARLOS ANDRES NEGRETE GONZALEZ - C.C. No.10.944.799 a través de apoderado judicial promueve demanda EJECUTIVA POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUEMENTO para que se libre mandamiento de pago a su favor y en contra de YANETH ESPITIA GARCES - C.C. 34.975.235, EDGARDO MIGUEL ESPITIA GARCES - C.C. 6.872.350, MIGUEL DARIO ESPITIA GARCES - C.C. No. 6.891.183, PAULINA CONSORCIA ESPITIA GARCES - C.C. 34.973.394, ESTEBAN DAVID ESPITIA GARCES - C.C.78.687.834, MARIA CARMENZA ESPITIA GARCES - C.C. 50.891.963 y ADELAIDA ESPITIA GARCES - C.C. 34.970.300, allegando para tal fin contrato de promesa de compraventa de bien inmueble suscrita los días 22-diciembre-2021 y 27 de diciembre de 2021, que se dice incumplida en las obligaciones adquiridas por los promitentes vendedores. Por lo que solicita:

Solicito, Señor Juez, librar mandamiento ejecutivo a favor de mi representado y contra los demandados, para que estos den cumplimiento a las obligaciones de hacer, en modalidad de suscripción de documento o escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en venta, en consecuencia:

1.- Los demandados procederán a otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria del Contrato de Promesa de Compraventa a favor del Señor **CARLOS ANDRES NEGRETE GONZALEZ** identificado con la C.C. No.10.944.799 respecto al predio urbano identificado como **Lote No.3** que cuenta con un área de Cuatrocientos Metros Cuadrados (400.00 M2), identificado en el terreno y plano topográfico con los siguientes linderos y medidas: Norte: En extensión de 12.50 mts, con predios de Janeth Espitia; Sur, en extensión de 12.50 mts, con vía de por medio, con zona verde del mismo Conjunto Cerrado Picacho Central; Este, en extensión de 32.00 mts, con lote No. 2 del mismo Conjunto Cerrado Picacho Central; Oeste, en extensión de 32.00 mts, con Lote No.4 del mismo Conjunto Cerrado Picacho Central que hace parte en forma pro-indivisa del predio urbano de mayor extensión que se denominará Conjunto Cerrado "Picacho Central", que en su mayor extensión consta de 149.045,4727 m2 que se identifica como predio No. 33 con nomenclatura urbana de Calle 33 No.6-225, referencia catastral No.01050000013909210000000000, adquirido por los demandados en la forma como da cuenta la escritura pública No.2900 de 30 de agosto de 2.016 de la Notaria Tercera de Montería, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No.140-158156, lo cual deberá hacerse en la Notaria Tercera de Montería dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecución de la sentencia.

Para el evento en que los demandados no se apresten a la suscripción de la escritura pública correspondiente en el término señalado en el mandamiento, sírvase Señor Juez suscribir dicho acto escriturario en nombre de los demandados.

2.- En atención al incumplimiento evidenciado de los demandados, líbrese igualmente en contra de ellos mandamiento ejecutivo, de pago, a favor del Señor **CARLOS ANDRES NEGRETE GONZALEZ,** quien si se allanó a cumplir, en la suma de **VEINTE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($20.700.000.oo.)** por concepto de cláusula penal

3. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Despacho, en esta oportunidad, establecer si la presente demanda ejecutiva por obligación de suscribir documento cumple con los requisitos de admisibilidad y si los títulos ejecutivos adosados como base del mandamiento de pago solicitado, contienen obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él (Art. 422 y 434 del C.G.P.) a favor del ejecutante.

Previo a resolver sobre la viabilidad de librar mandamiento ejecutivo dentro de la presente demanda ejecutiva singular, el despacho considera pertinente realizar las siguientes:

4. CONSIDERACIONES

El Canon 422 del C.G.P., consagra que son títulos ejecutivo y puede 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 conformidad con la norma legal citada, sea cual fuere el origen de la obligación contenida en el documento público o privado, para que pueda demandarse ejecutivamente requiere de ciertas características: que la obligación sea clara, expresa y exigible.

En el caso bajo estudio se invoca como fuente de las obligaciones, el contrato de promesa de compraventa con fechas de suscripción 22 de diciembre de 2021 y 27 de diciembre de

2021 entre CARLOS ANDRES NEGRETE GONZALEZ - C.C. No.10.944.799 en calidad de promitente comprador y en contra de los promitentes vendedores: YANETH ESPITIA GARCES - C.C. 34.975.235, EDGARDO MIGUEL ESPITIA GARCES - C.C. 6.872.350, MIGUEL DARIO ESPITIA GARCES - C.C. No. 6.891.183, PAULINA CONSORCIA ESPITIA GARCES - C.C. 34.973.394, ESTEBAN DAVID ESPITIA GARCES - C.C.78.687.834, MARIA CARMENZA ESPITIA GARCES - C.C. 50.891.963 y ADELAIDA ESPITIA GARCES - C.C. 34.970.300, con la súplica al Despacho para que profiera mandamiento ejecutivo en contra de éstos, para que den cumplimiento a la obligación de suscribir documentos (suscribir la escritura de compraventa del inmueble prometido), obligaciones incumplidas por ellos, e igualmente que se libre mandamiento de pago por la suma pactada como cláusula penal.

La vía ejecutiva procede cuando en el documento allegado con la demanda concurren las características enunciadas en el artículo 422 del C.G.P., es decir, porque el documento adosado al libelo introductorio contiene una obligación clara, expresa y exigible; de ahí que el Juez fundado en él libra mandamiento de pago, mediante el cual se impone al demandado el cumplimiento de una obligación.

Como ya se ha mencionado el documento aquí allegado como título ejecutivo obedece a una promesa de compraventa, la cual es un contrato preparatorio o precontrato. Así ha denominado la doctrina, a estos consentimientos válidamente formados, que aún no son un contrato definitivo, por el cual las partes se obligan recíprocamente a celebrar uno real o solemne.

Tiene entonces por objeto la promesa celebrar otro contrato y produce el efecto de obligar a una de las partes o a ambas a celebrarlo. Empero, para que con base en un contrato de promesa de compraventa el juez profiera mandamiento de ejecutivo se debe aportar una promesa válida y, en el evento que el acreedor tuviese una obligación que cumplir, acreditar que la haya cumplido allegando plena prueba de ese cumplimiento.

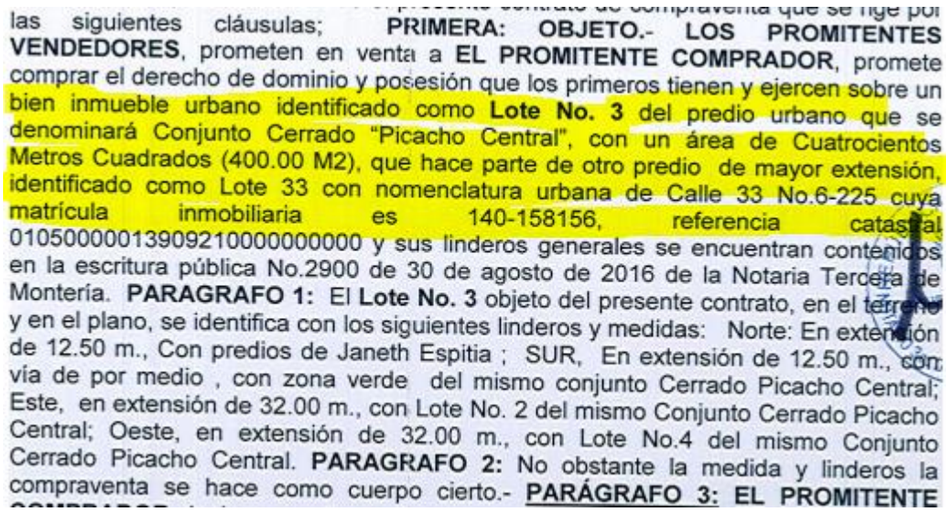
Ahora bien, la obligación de suscribir un documento es una obligación de hacer, pero con un régimen procesal especial regulado en el artículo 434 del C.G.P., así:

> ***"ARTÍCULO 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 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.*

> *No será necesario el certificado de propiedad cuando se trate de actos referentes a terrenos baldíos ocupados con mejoras, semovientes u otros medios de explotación económica, o de la posesión material que se ejerza sobre inmuebles de propiedad privada sin título registrado a su favor. Pero en estos casos se acompañará certificado del registrador de instrumentos públicos acerca de la inexistencia del registro del título a favor del demandado.*
>
> *Para que el juez pueda ordenar la suscripción de escritura o documento que verse sobre bienes muebles no sujetos a registro se requiere que estos hayan sido secuestrados como medida previa".*

De cara a la norma en cita es claro que, para que se libre el mandamiento ejecutivo y se pueda ordenar al extremo ejecutado a suscribir el documento que da base a la ejecución, se requiere que el ejecutante allegue no solo el título en que esa obligación esté contenida, que para el caso es la promesa de compraventa suscritas por las partes en fecha 22 de diciembre de 2021 y 27 de diciembre de 2021, de la Notaria Tercera de Montería**, sino también la minuta o el documento que debe ser suscrito por los ejecutados o, en su defecto, por el juez, como de manera expresa lo exige la anterior disposición normativa**.

Auscultado el escrito de demanda y sus anexos encuentra el despacho que brilla por su ausencia la minuta de escritura pública de compraventa respecto al bien inmueble que deba ser suscrita por los ejecutados o por esta Juez de la Republica. Bien raíz que se distingue así:



las siguientes cláusulas; **PRIMERA: OBJETO.- LOS PROMITENTES VENDEDORES**, prometen en venta a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, promete comprar el derecho de dominio y posesión que los primeros tienen y ejercen sobre un bien inmueble urbano identificado como **Lote No. 3** del predio urbano que se denominará Conjunto Cerrado "Picacho Central", con un área de Cuatrocientos Metros Cuadrados (400.00 M2), que hace parte de otro predio de mayor extensión, identificado como Lote 33 con nomenclatura urbana de Calle 33 No.6-225 cuya matrícula inmobiliaria es 140-158156, referencia catastral 010500000139092100000000000 y sus linderos generales se encuentran contenidos en la escritura pública No.2900 de 30 de agosto de 2016 de la Notaria Tercera de Montería. **PARAGRAFO 1:** El **Lote No. 3** objeto del presente contrato, en el terreno y en el plano, se identifica con los siguientes linderos y medidas: Norte: En extensión de 12.50 m., Con predios de Janeth Espitia ; SUR, En extensión de 12.50 m., con vía de por medio , con zona verde del mismo conjunto Cerrado Picacho Central; Este, en extensión de 32.00 m., con Lote No. 2 del mismo Conjunto Cerrado Picacho Central; Oeste, en extensión de 32.00 m., con Lote No.4 del mismo Conjunto Cerrado Picacho Central. **PARAGRAFO 2:** No obstante la medida y linderos la compraventa se hace como cuerpo cierto.- **PARÁGRAFO 3: EL PROMITENTE**

Nótese como del acápite de pruebas y anexos de la demanda se echa de menos la documental en mención:

PRUEBAS

1. Contrato de Promesa de Compraventa del bien inmueble con fechas de dìa 22 de diciembre de 2.021 y día 27 de diciembre de 2.021 respectivamente, reconocidas sus firmas en la Notaria Tercera del circulo de Montería.
2. Escritura pública No. 2.900 de 30 de agosto de 2.016 de la Notaria Tercera de Montería.
3. Certificado de tradición No. 140-158156.
4. Comprobantes de pago: Consignación a la cuenta corriente No. 09100038571de Bancolombia a nombre de ARRENDAR S.A.S con Nit No. 891.001.302-7, de fecha 29/07/22, por valor de **SIETE MILLONES DE PESOS ($7.000.000.oo.)**, con el objeto de suscribir la escritura de compraventa en la fecha acordada.
5. Acta No.09 de Comparecencia para suscribir escritura pública de compraventa de fecha 29 del mes julio del año 2.022 de la misma Notaria Tercera del círculo de Montería.
6. Poder general por escritura pública 276 de 16/02/94 de la Notaría Segunda de Montería.

ANEXOS

Acompaño los siguientes documentos:
1o. Original del poder debidamente otorgado por el señor **CARLOS ANDRES NEGRETE GONZALEZ.**
2o. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas de este libelo demandatorio.
3o. Copia de la demanda para el archivo del Juzgado.
4o. Copias de la demanda y sus correspondientes anexos para el traslado a los demandados.

En consecuencia, ante la no aportación del aludido documento (minuta escritura contrato de compraventa de bien inmueble), que es deber del ejecutante diseñarlo, sino esta previamente elaborado por las partes, y que forma parte del todo título ejecutivo, indispensable para la viabilidad de librar la orden de apremio, este despacho no proferirá el mandamiento de pago solicitado.

De conformidad con lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería,

RESUELVE

PRIMERO: NO PROFERIR el mandamiento ejecutivo solicitado, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: RECONOCER personería jurídica al abogado Dr. GUSTAVO THEVENING RIVERO - C.C. 15.040.809 y T.P. No.80300 del C.S. de la J, conforme al poder otorgado por la ejecutante.

TERCERO: Sin lugar a devolución de la demanda, por haber sido presentada de manera virtual.

CUARTO: Por Secretaría, procédase a realizar el rechazo in límine en TYBA, previas anotaciones del caso. En su oportunidad cancélese el radicado y hágase las correspondientes desanoitaciones a que hubiere lugar.

NOTIFÌQUESE Y CÙMPLASE

LA JUEZA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co
Twitter: @J3CCmonteria
Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Av.

Firmado Por:
Maria Cristina Arrieta Blanquicett
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 3
Monteria - Cordoba

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: **83f830bafff6b738925df2b4aae48a814b05b27074c5d7765fabddf24e77488a**
Documento generado en 15/05/2023 02:04:29 PM

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