



**DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
SANTA MARTA**

Santa Marta, Magdalena

Veintidós (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

**EJECUTIVO**

**POR OBLIGACIÓN DE HACER**

47.001.31.53.005.2023.00249.00

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Se encuentra al despacho la demanda **EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE HACER** presentada por **JOSE LEONARDO RUBIO CAMARGO**, contra **GERMAN BURITICA CIFUENTES**, para decidir sobre su admisión.

**II. CONSIDERACIONES**

Concorre la parte demandante a efectos se libre mandamiento ejecutivo contra el extremo pasivo, ordenándose:

- (i) Dar cumplimiento a la obligación de hacer, contenida en el contrato de transacción extraprocésal que se presenta para ejecución;
- (ii) Otorgar ante la Notaría Primera del Círculo de Santa Marta, dentro de un término máximo de un (1) mes la Escritura Pública protocolaria de constitución de propiedad horizontal y reglamento de propiedad horizontal, respecto al inmueble ubicado en la carrera 3 No. 5-145 de la actual nomenclatura urbana del municipio del Rodadero Santa Marta, en el departamento del Magdalena;
- (iii) Registrar junto con el demandante ante la Superintendencia de Notariado y Registro las escrituras antes citadas, abriendo matriculas inmobiliarias independientes para cada copropietario de sus propiedades en primero y segundo piso, pudiendo escoger cada copropietario la planta que más le convenga; con áreas iguales para cada copropietario en proporción de la

cuota parte que les pertenece, señalando los coeficientes de los bienes de dominio en común, que son escaleras, cuatro parqueaderos en el primer piso con ingreso independiente, pasajes de locomoción y puerta de acceso, así como los bienes privados y de uso particular que integran el edificio, dejando como base el reforzamiento de la actual estructura, siendo cada piso propiedad independiente en igualdad de área, conservando la estética y las normas de construcción y urbanismo que se establecen en el POT municipal, con zonas de uso independiente para parqueadero vehicular e ingreso para cada unidad y zonas comunes que permitan y faciliten la locomoción, la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular; dejar a disposición y entregar el bien una vez registrada la escritura correspondiente, permitiendo la ejecución de las obras civiles que deben realizarse en pro del cumplimiento del acuerdo transaccional materia de ejecución;

- (iv) Pagar proporcionalmente los costos de diseños, licencias, otorgamiento de escrituras, registro, incorporación de servicios públicos, construcción y demás que se requieran para el cumplimiento de la obligación de hacer, en partes iguales con el demandante copropietario, de conformidad con la cláusula tercera del acuerdo extraprocesal que contiene la obligación;
- (v) Se libre mandamiento de pago por los perjuicios moratorios ocasionados por el incumplimiento del acuerdo transaccional;
- (vi) Se ordene informar al juzgado 2 Civil del Circuito de Santa Marta del proceso instaurado por ejecución de obligación de hacer, para lo de su competencia.

En tal sentido, debe recordarse que, de conformidad con lo establecido por el artículo 422 del Código General del Proceso

*“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.”.*

Se colige de dicho precepto legal que, la obligación debe ser expresa, clara y exigible, es decir, exige que ésta aparezca explícita y perfectamente delimitada en la redacción misma del documento, esto es, que su naturaleza y elementos estén determinados en el título, sin que quede duda respecto a su existencia y características, y, por último, que se pueda establecer la época de su cumplimiento. Además, también señala que la obligación debe constar en documento que provenga del deudor y constituya plena prueba.

En el presente caso, se allega como título ejecutivo, el contrato de transacción extraprocesal suscrito entre los señores German Buriticá Cifuentes y Ligia Esther Camargo Maestre, donde de manera pertinente al asunto, se pactó en la cláusula segunda y tercera:

*“SEGUNDA: El demandante y la demandada acuerdan constituir como propiedad horizontal el bien común objeto del proceso de división que se da por terminado, de acuerdo con lo señalado por la Ley 675 de 2001, garantizando la convivencia pacífica de los copropietarios en los inmuebles unidades independientes que resulten de la copropiedad de acuerdo con el reglamento que se establezca.*

*TERCERA: Los costos que representa construir el bien inmueble materia de litigio en propiedad horizontal serán asumidos en su totalidad por partes iguales por el señor German Buriticá Cifuentes y la señora Ligia Esther Camargo Maestre, incluidos los costos de notaría, impuestos, registro, construcción, servicios y redes, excavaciones, honorarios profesionales y cualquier otro emolumento que se derive del presente acuerdo...”.*

Obsérvese de lo anterior que, las pretensiones de la demanda no están acordes con la literalidad del acuerdo suscrito, extendiéndose asuntos no pactados expresamente en el documento, como es lo atinente a la pretensión segunda, tercera y cuarta del libelo. Pero a su vez, se advierte que en el documento denominado transacción extraprocesal, fundamento del presente proceso, tampoco se pactó fecha de la exigibilidad de la obligación.

Mérito de ello, el instrumento aducido como base de la acción coercitiva no puede tenerse como plena prueba de la estructuración de unas obligaciones a cargo de la parte ejecutada y a favor de la ejecutante, a efectos de poder librar mandamiento ejecutivo como se solicita, puesto que no contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible, en los términos de la citada disposición legal.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta,

**II. RESUELVE:**

1. **NEGAR** el mandamiento ejecutivo solicitado por **JOSE LEONARDO RUBIO CAMARGO**, contra **GERMAN BURITICA CIFUENTES**, por las razones expuestas en la parte motiva de está providencia.
2. **ORDENAR** la devolución de la demanda y sus anexos, sin necesidad de desglose. Desanótese.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DIANA PATRICIA MARTÍNEZ CUDRIS**  
JUEZA