

SECRETARIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.

Sincelejo, Sucre, 26 de Junio de 2023

Informo al señor Juez, que la anterior demanda proveniente de la oficina Judicial de esta ciudad, en reparto verificado en esa misma oficina el conocimiento le correspondió a este Juzgado 70-001-40-03-002-2023-00315-00. A su despacho.

Libro Radicador No. 1 de 2023.

Radicado bajo el No. 2023-00315-00

Folio No. 0315.

DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO

Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.

Sincelejo, Sucre, veintiséis (26) de Junio de 2023.

Visto el anterior informe de la secretaria, se ordena:

Aprehéndase el conocimiento de la presente demanda, radíquese en el libro respectivo y vuelva al despacho para proveer.

CÚMPLASE

RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO

Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO.
Veintiuno (21) de Julio de Dos Mil Veintitrés (2023).
EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA.
Radicado No. 2023-00315-00.

El señor **JOSE ANASTACIO MARTINEZ BARRIOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 72.290.639, actuando por medio de Apoderada Judicial aduce incoar demanda Ejecutiva Singular, de menor cuantía, contra el señor **LUIS ENRIQUE LUGO SALGADO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 92.510.532, con la finalidad que se Libre orden de pago por la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$67.500.000)**, enunciando que tal cifra es por concepto de pago en efectivo efectuado con la suscripción del contrato de Promesa de Compraventa por el monto de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000)**; y la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$37.350.000)**, por concepto de la cláusula penal correspondiente al 30% del valor de la venta del bien inmueble individualizado con Matricula Inmobiliaria No. **340-16078**, localizado en la carrera No. 18B No. 40B – 14 Barrio la Campiña de esta urbe.

Ahora bien, una vez revisados los hechos y pretensiones de la demanda, atisba este operador Judicial que el actor mal encaminó los tramites procedentes a la pretensión invocada, toda vez que estamos frente a una demanda **EJECUTIVA POR OBLIGACION DE HACER**, donde se tiene como obligación principal el cumplimiento de suscribir la Escritura Pública que perfeccionaría el Contrato de Compraventa en las calendas Dieciocho (18) de Noviembre de 2021, tal como se acordó en el literal C, de la cláusula tercera del Contrato de Promesa de Compraventa del 27 de julio de 2021, acordando la entrega del inmueble matrícula **340-16078** el treinta (30) de noviembre de 2021, estipulado en la cláusula séptima del mentado acuerdo de voluntades; enunciándose en la causa petendi que el demandado logró levantar el embargo recaído sobre el raíz en cuestión, registrado en la anotación Nro.019 del Certificado de Tradición y Libertad del mismo, pero incumpliendo con el levantamiento del gravamen hipotecario registrado en la anotación Nro.014 del mismo; razón por la que esboza que el demandado LUGO SALGADO se encuentra obligado a cancelar la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$37.350.000)**, por concepto de la Cláusula Penal correspondiente al 30%, del valor total de la venta, con sus respectivos intereses, finalmente solicita se condene en costas al ejecutado.

Se acompaña como Título de Recaudo Ejecutivo, **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, localizado en la Carrera 18B No. 40B – 14, Barrio la Campiña de esta ciudad, suscrito por las partes contendientes el 27 de Julio de 2021.

De las situaciones fácticas narradas anteriormente, no se colige otra cosa, que lo querido por el ejecutante-promitente comprador; es la devolución de diversas sumas dinerarias por el incumplimiento de las obligaciones, plasmadas en el contrato de Promesa de Compraventa recaído sobre el inmueble singularizado con matricula inmobiliaria No. **340-16078**, a cargo del ejecutado-promitente vendedor, advirtiéndose desde un principio que el contrato preparatorio solo produce obligaciones de hacer; pero, para poder invocar el

incumplimiento de la obligación de hacer contenida en la promesa, se erige que el inmueble objeto de venta, cuenta con una (1) afectación al derecho de dominio consistente en el gravamen Hipotecario en favor del BBVA BANCO GANADERO S.A., la que reposa en la anotación Nro. 14 del Certificado de Tradición y Libertad Nro.20045 del 25 de abril de 2023, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo; acordando las partes la suscripción de la Escritura Pública el día 18 de noviembre de 2021, y la entrega material de la vivienda para el 30 del mismo mes y año, según lo estipulado en la cláusula séptima de la mencionado contrato.

Para el actor como presupuesto, desea demostrar el incumplimiento del contrato; si es que nos ubicamos dentro de la posición esgrimida por algún sector de la doctrina nacional, en el sentido que los contratos bajo las circunstancias predichas, si prestan merito ejecutivo; situaciones fácticas que se echan de menos, puesto que, dentro de los anexos del libelo, se denota la ausencia de cualquiera de los medios probatorios permitidos por la ley Procesal Civil, en aras de lograr tal cometido.

Consecuentemente, resulta claro, que en las relaciones contractuales de obligaciones bilaterales, no se estará en mora de cumplir lo pactado mientras la contraparte no lo haya cumplido en la forma y el tiempo establecidos en los términos contractuales o la ley. Este principio es concretado en el art. 1609 del código civil que al respecto establece: “...*En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y el tiempo debidos...*” consecuentemente, si una de las partes de una relación bilateral no está en posición de cumplir las obligaciones contractuales, ¿cómo puede exigirle a la otra el cumplimiento de la prestación debida? Ahora, si una de las partes, que se ha avenido a cumplir con la prestación debida en forma satisfactoria, bien puede optar por renunciar a la suya y pedir a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato con la respectiva indemnización de perjuicios, en virtud de la condición resolutoria implícita en todo contrato bilateral, establecida en el artículo 1546 del Código Civil, y 870 del Código de Comercio; al soslayo, que cuando el incumplimiento provenga de los intervinientes de la relación negocial, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, o exigir la cláusula penal; y mucho menos su cumplimiento por cualquier vía judicial.

El Profesor Arturo Valencia Zea (q.e.p.d.) en su obra Derecho Civil, Tomo III de las Obligaciones, Editorial Temis S.A., IX Edición 1998, en lo atinente a las Prestaciones de Dar y Hacer, indico: “*Las prestaciones de dar son aquellas en que el deudor se obliga a transmitir al acreedor un derecho real sobre una cosa, especialmente la propiedad. Ciertos contratos, por definición generan obligaciones de dar como sucede con la compraventa (C.C., art. 1849), la permuta, el aporte de cosas a una sociedad en propiedad o en usufructo... Las obligaciones dar constituyen una categoría especial de las obligaciones positivas,- debido a que implican no solamente la realización de una conducta positiva-entregar la cosa en los contratos citados-, sino también una condición o supuesto preliminar: la existencia del derecho transmitido, en cabeza del tradente. Así, el vendedor cumple su obligación, no solamente entregando la cosa en las ventas de muebles, o entregando el inmueble e inscribiendo la escritura pública en el registro, sino que deberá realmente transmitir el dominio, lo cual no podrá cumplir si no es propietario (C.C., art. 752). De manera que una obligación*

de dar no debe identificarse con las obligaciones de entregar, pues si toda obligación de dar supone la de entregar la cosa (art.1605) no toda obligación de entregar supone la de dar. Así, el arrendador se obliga a entregar una cosa al arrendatario; pero esta entrega no supone el dar, ya que el arrendatario no adquiere la propiedad, ni derecho real alguno sobre la cosa arrendada.

En las obligaciones de hacer, el deudor no trasmite derecho real alguno al acreedor, pues consisten en una mera acción positiva, estos es, en un simple servicio que se presta al acreedor. Una persona puede prestar servicios a otra con las cosas sobre las cuales tiene la propiedad o la posesión, o con su propia actividad. En los contratos de arrendamiento, de comodato, etc., se presta un servicio con una cosa permitiendo que otro la goce o disfrute durante un tiempo determinado; en el contrato de trabajo el deudor presta servicios al acreedor con sus energías físicas o intelectuales. Todos los servicios que se procuran a otro con las cosas, con los derechos que se tienen sobre estas, con los derechos inmateriales o con la simple actividad humana propia o ajena, son prestaciones de hacer.”

EL Contrato de Promesa de Compraventa goza de las características de ser sinalagmático, oneroso, conmutativo, queriendo ello decir que ambas partes se gravan y benefician simultáneamente; por cuanto lo que una parte se compromete a dar o hacer equivale a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; por otro lado, las prestaciones como una especie de las acciones, son conductas humanas a realizar por el deudor en favor del acreedor y pueden ser de dar, hacer o no hacer; el Contrato de Promesa de Compraventa viene definido en el artículo 1611 del Código Civil, trayendo ínsita la condición resolutoria en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por los intervinientes vendedor y comprador; precisándose como obligación del promitente vendedor en forma general, la de hacer la entrega o tradición del bien objeto del mismo y el saneamiento de la cosa, además el vendedor tiene la obligación no solo de entregar la cosa al promitente comprador. En el caso de marras grosso modo, se otea que los contratantes convinieron la solución del bien inmueble No. 340-16078, enfatizándose que los bienes en la legislación patria en principio por desarrollo jurisprudencial fueron considerados bienes sujetos a registro.

En síntesis, el Contrato de Promesa de Compraventa sobre el bien inmueble individualizado con matrícula inmobiliaria No. 340-16078, localizado en la Carrera 18B No. 40B – 14, Barrio la Campiña de esta urbe, arrimado al libelo, produce son obligaciones de hacer, dado que lo que se pretende es que el aquí ejecutado proceda a levantar la anotación No.14 que se visualiza en el respectivo folio de registro, consistente en el gravamen de Hipoteca Abierta y de Cuantía Indeterminada inscrito en la Escritura Pública Nro.2354 del 19 de diciembre de 2003, corrida en la Notaria Segunda de Sincelejo, que constituyó el promitente vendedor **LUIS ENRIQUE LUGO SALGADO**, en favor del Banco **BBVA BANCO GANADERO S.A.** Aterrizando en el caso sub examine, otea este Operador Jurídico, que a la demanda no se le anexo la respectiva minuta o el documento que debe suscribirse, tal como lo predica el inciso primero del artículo 434 del CGP; asimismo, se solicita el pago sobre el 30% de la cláusula penal, correspondiente al incumplimiento sobre el contrato de promesa de compraventa, en el entendido que al momento de solicitar perjuicios moratorios, estos deben ser estimados bajo la gravedad de juramento.

Finalmente y no menos importante, se otea que en razón a la naturaleza del pleito es requisito de ley que cuando se trate de una acción de obligación de hacer o de suscribir documentos sobre un bien sujeto a registro, este debe estar previamente embargado, acarreando la negativa del Auto que Libre Orden de Pago, inciso 2°, artículo 434 ejusdem-, en consecuencia se denegara la demanda, en razón que la misma no cumple con los requisitos le ley.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

PRIMERO: Deniéguese la solicitud de librar Mandamiento de Pago impetrada por **JOSE ANASTACIO MARTINEZ BARRIOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 72.290.639, actuando por medio de Apoderada Judicial, contra el señor **LUIS ENRIQUE LUGO SALGADO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 92.510.532, por las consideraciones anotadas en la parte motiva.

SEGUNDO: Hágase entrega de la demanda y sus anexos al interesado, sin necesidad de desglose.

TERCERO: Téngase a la Abogada **SANDRA MILENA GALLO GIL**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.32.151.249 y T.P. No. 267.466 del C.S. de la J., como Apoderada Judicial de **JOSE ANASTACIO MARTINEZ BARRIOS**, en los términos y efectos conferidos en el poder otorgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
JUEZ

Firmado Por:
Ricardo Julio Ricardo Montalvo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - Sucre

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: **970fd7bda95d2f8d3b153bcc465d1d7ea4279dee26031ca0382a28d04a763010**
Documento generado en 21/07/2023 09:13:57 AM

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