SECRETARIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
Sincelejo, Sucre, 21 de Julio 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 70-001-40-03-002-2023-00365-00. A su despacho.

Libro Radicador No. 1 de 2023.
Radicado bajo el No. 2023-00365-00
Folio No. 0365.

DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO
Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
Sincelejo, Sucre, veintiuno (21) de Julio 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.
Segundo (02) de Agosto de Dos Mil Veintitrés (2023).
EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA.
Radicado No. 2023-00365-00.

Los señores **IVAN ALVAREZ CHAGUY**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.102.884.081, y **JOHANA ALVAREZ ARROYO,** identificada con cedula de ciudadanía No. 1.102.830.812, actuando por medio de Apoderado Judicial aduce incoar demanda Ejecutiva Singular por Obligación de Hacer, contra la señora **GLORIA SAMUR SANCHEZ,** con la finalidad que la aquí demandada otorgue y suscriba la Escritura Pública Protocolaria del Contrato de Promesa de compraventa a favor de los demandantes, consecuencialmente, se obligue a pagar la suma equivalente al 20% del valor del precio acordado por concepto de la cláusula penal.
Ahora bien, una vez revisados los hechos y pretensiones de la demanda, junto con el documento denominado "Contrato de Compraventa de Inmueble Rural" de calendas Veinticuatro (24) de Agosto de 2007, se atisba sin ningún esfuerzo mental que aquel viene suscrito por EVER DEL CRISTO ALVAREZ D´LUIZ (Q.E.P..D), como promitente vendedor, e IVAN JOSE ALVAREZ D´LUIZ (Q.E.P.D.), como promitente comprador, según se desprende de la diligencia de reconocimiento de firma y contenido efectuada en la Notaria Tercera del Círculo de Sincelejo el día 27 de agosto de 2007, obviamente al margen que la declaración de voluntad es de carácter preparatorio y transitorio debe reunir los requisitos contenidos en el artículo 1611 del C.C., subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, para que surta efectos entre los intervinientes, surgen las obligaciones recíprocas entre los signantes precitados, luego, se esta dirigiendo la acción civil contra la señora **GLORIA SAMUR SANCHEZ,** persona esta que no ha contraído obligación contractual alguna por un lado, y por el otro, precísase estamos en presencia de una demanda ejecutiva por obligación de hacer que viene a ser el continente y el contenido que lo es la obligación de suscribir documento, cual no es otra que la rúbrica de Escritura Pública en que aparezca vertida el contrato de compraventa, como se acordó en la cláusula SEGUNDA, del "Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble Rural" de calendas Veinticuatro (24) de Agosto de 2007, acordando la entrega del inmueble matrícula **342-0047,** el veintiuno (21) de agosto de 2007.

Se acompaña como Titulo de Recaudo Ejecutivo, **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE,** localizado en el Municipio de Sampues – Sucre, individualizado con matricula inmobiliaria No. 340-47702, sobre seis (06) hectáreas de tierra ubicadas en el potrero de nombre el "EL BAJO II" segregadas del inmueble de mayor extensión denominado "CASA BRAVA", suscrito por los señores EVER DEL CRISTO ALVAREZ D´LUIZ, como promitente vendedor, y IVAN JOSE ALVAREZ D´LUIZ, como promitente comprador, el día 24 de agosto de 2007.

De las situaciones fácticas narradas antecedentemente, no se colige otra cosa, que si bien es cierto en el numeral primero del petitum de la demanda, se pretende accionar contra la señora GLORIA SAMUR SANCHEZ, toda vez que según su dicho es cónyuge del señor EVER DEL CRISTO ALVAREZ D´LUIZ (Q.E.P.D.), el cual se encuentra ya fallecido; pero, a

la demanda no se anexo el documento que demuestre el vínculo matrimonial entre los señores ALVAREZ D´LUIZ y SAMUR SANCHEZ.

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 trasmitir 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 citado-, sino también una condición o supuesto preliminar: la existencia del derecho trasmitido, 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 trasmitir 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 promitentes vendedores y compradores son sujetos completamente diversos a la aquí demandada GLORIA SAMUR SANCHEZ, contratantes convinieron transferir el derecho de dominio sobre seis (6) hectáreas del bien inmueble No. 340-47702, pactando su entrega el día veintiuno (21) de agosto de 2007, 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 matricula inmobiliaria No. 340-47702, localizado en el Municipio de Sampues – Sucre, sobre seis (6) hectáreas de tierra ubicadas en el potrero de nombre el "EL BAJO II" segregadas del inmueble de mayor extensión denominado "CASA BRAVA", arrimado al libelo, produce son obligaciones de hacer, dado que lo que se pretende es que la aquí ejecutada proceda a transferir en favor del promitente comprador a título de compraventa el día 21 de agosto de 2007, el derecho de dominio y posesión sobre el predio antes referenciado; sin que se observe por parte alguna la promesa de suscribir el respectivo título escriturario ante cualesquiera Notaria Pública de esta municipalidad.
Y es que la promesa de compraventa es un contrato bilateral, preparatorio y principal, por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado, en cierto plazo o en el evento de cierta condición, cumpliéndose con todos los requisitos de forma y fondo que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el art.89 de la Ley 153 de 1887, es decir, en ese acuerdo de voluntades se promete la celebración de otro, que queda determinado en el primero y simplemente sujeto al cumplimiento de una condición o de un plazo que hace exigible las obligaciones nacidas en esta promesa del contrato. Cuando se trata de contrato de promesa de compraventa de un inmueble, el objeto de la prestación prometida es otorgar la escritura pública correspondiente. Por eso, las partes al moldear el negocio, deben adoptar las previsiones dirigidas a que quede constancia del cumplimiento de lo pactado en la promesa de compraventa de manera expresa e inequívoca en la escritura pública que

formaliza el contrato de compraventa. Así, el contrato de promesa tiene por fundamento relevante generar una obligación de hacer, específicamente, una obligación de celebrar en el futuro, cierto o incierto, un acto jurídico, sea unilateral o bilateral. Si el contrato prometido es unilateral, la promesa también lo será.

De las situaciones fácticas narradas antecedentemente, no se colige otra cosa, que lo querido por el ejecutante-promitente comprador es la devolución de las sumas dinerarias que entregó al pretenso ejecutado-promitente vendedor, advirtiéndose desde un principio que el contrato preparatorio de promesa de compraventa solo produce obligaciones de hacer, nunca de dar o solucionar cantidades de dinero como es lo contenido en el petitum del libelo demandatorio; pero, para poder invocar el incumplimiento de la obligación de hacer contenida en la promesa, se erige para el actor como primer presupuesto, enrostrar a su contraparte no solo el incumplimiento del contrato, sino que se allanó o cumplió en su totalidad con las obligaciones surgidas del mismo, porque de lo contrario, no estaría legitimado para ejercer la acción respectiva, 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, sí 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.

Acto seguido, se tiene que, el Contrato de Promesa de Compraventa debe englobar ciertas circunstancias o requisitos esenciales legales para su existencia y validez, sin los cuales no produce obligación alguna; ahora bien , al vislumbrarse la omisión de algunas de dichas condiciones, deviene el acuerdo de voluntades en nulidad absoluta, tal como lo prescribe el artículo 1741 del Código Civil; en ese sentido, la **Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia de la data 25 de octubre de 2001, M.P. Dr. Jorge Santos Ballesteros**, al referirse a la noción de nulidad absoluta, acotó:

"(…) Porque, conforme a esta disposición, es nulidad absoluta la 'producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan´. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón de la naturaleza del pacto". (G.J. Tomo LXXXIX. Pág.245)".

Ahora, para que el contrato de promesa de compraventa se erija como título ejecutivo debe tenerse en cuenta, entre otros, los requisitos consagrados en los artículos 422 y 430 del C.G.P., esto es, que lo pretendido ejecutivamente sea claro, expreso y exigible; revisado acuciosamente el documento aducido por IVAN ALVAREZ CHAGUY, y JOHANA ALVAREZ ARROYO, en su condición de descendientes del promitente comprador IVAN JOSE ALVAREZ D´LUIZ (Q.E.P..D), se atisba que a contrario sensu, el mismo no cumple con dichas condiciones legales para soportar la obligación de suscribir la Escritura Pública que materialice la tradición a título de compraventa del bien inmueble matricula inmobiliaria No. 340-47702, puesto que no se estipula tal obligación, amen de no cumplir con el requisito de expresividad, claridad y exigibilidad.

De esta manera, teniendo en cuenta que el documento aducido por la actora como título ejecutivo base de la acción, no cumple a cabalidad con los preceptos contenidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, lo que implica que no surge a la vida jurídica, y si ello ocurre mucho menos se puede considerar que sirve para dar inicio a un proceso de

naturaleza ejecutiva, utilizándola como documento de recaudo coercitivo, para reclamar una prestación de carácter dineraria, porque sencillamente, no se satisfacen los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad, contenidos en los supuestos de hechos de la norma que predica el artículo 422 del C.G.P., además no contiene la obligación de suscribir la respectiva escritura pública de venta en un lugar y fecha determinada; razón por la que no se librará Mandamiento de Pago, por resultar diáfano que el ejecutante-promitente vendedor desencaminó los trámites procedentes a la pretensión invocada.

Ergo, 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 20% 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 **IVAN ALVAREZ CHAGUY**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.102.884.081, y **JOHANA ALVAREZ ARROYO,** identificada con cedula de ciudadanía No. 1.102.830.812, actuando a través de Apoderado Judicial aduciendo incoar demanda Ejecutiva Singular por Obligación de Hacer, contra la señora **GLORIA SAMUR SANCHEZ**, por las extractadas consideraciones anotadas en la parte motiva.

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

TERCERO: Téngase al Abogado **JOSE VICENTE GONZALEZ VERGARA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.92.499.097 y T.P. No. 86.995 del C.S. de la J., como Apoderado Judicial de los señores **IVAN ALVAREZ CHAGUY**, y **JOHANA ALVAREZ ARROYO**, 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: **a8c7a759fd5aef153d79bfee147e02ab053d2194586da2667f6af4e788703d52**

Documento generado en 02/08/2023 08:31:17 AM

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