

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS

Y COMPETENCIA MÚLTIPLE.

Ibagué Tolima, 31 de agosto de 2020

RADICACIÓN: 2020-00060-00

Subsanada la demanda por el motivo de inadmisión señalado en el auto de fecha 10 de febrero de 2020 , el Despacho entra a resolver sobre la admisión del presente proceso.

1.- Como motivo de inadmisión se verifico que para el tipo de proceso que ejercita el aquí demandante el artículo 434 del C.G del P interpone que junto al titulo ejecutivo se debe adjuntar *la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado*”, lo cual en un primer momento el ejecutante no acompaño, vencido el termino de subsanación, este acompaño la citada minuta tal y como se visualiza a folio 40 y 41 del C.1.

2.- En razón a lo anterior, encuentra este judicial las siguientes inconsistencias:

1.-En la promesa de compraventa que sirve de base a la presente ejecución, las partes identificaron al bien objeto de esta como *una casa cuya construcción es material, cuenta 3 alcobas, cocina, baños, pisos en cemento, techo de zinc, patio de ropas, agua, energía eléctrica, con un área aproximada de 114 metros cuadrados (114 M2), ubicado en la calle 2 No. 3-15 del caserío de Riomanso del Municipio de Rovira y se encuentra alinderado de la siguiente manera(...)* , sin mencionar el número de matrícula inmobiliaria ni el número de ficha catastral, como si lo hace en la minuta adjuntada al momento de subsanar la demanda. Sin embargo a simple vista este título ejecutivo adolece de los requisitos interpuestos para este tipo de documento.

Para sustentar lo anterior, el artículo 442 del C.G del P establece como requisitos del título ejecutivo que en dicho documentos consten *obligaciones expresas, claras y exigibles*, y aunado a lo anterior y la clase del título que se pretende ejecutar, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 estable como requisito de las promesas de compraventa que:

- i). Que la promesa conste por escrito;*
- ii) Que el contrato á 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;*

- iii) *Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*
 iv). *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.*

De tales requisitos, el último de estos exige que el objeto del contrato se determine a total cabalidad, quedando después de esto, tan solo la tradición, estando atados la promesa de contratar y el contrato prometido, así las cosas es aplicable a la promesa de compraventa las formalidades de la enajenación de bienes inmuebles.

Por lo anterior, es necesario traer a colación el artículo 31 del Dto 960 de 1970 que dicta: “*Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación **se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieran**; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.*”.

Sentado lo anterior, de la promesa de compraventa que sirve de base a la ejecución, se evidencia a simple vista que las partes identificaron el bien inmueble objeto de la enajenación tan solo con la nomenclatura y los linderos ignorando el número de matrícula inmobiliaria y el número de ficha catastral, los cuales no podían ser desconocidos por las partes toda vez que en la demanda se acompañó folio de matrícula inmobiliaria y la escritura de adquisición del mismo y de igual manera en la minuta allegada con la subsanación el actor corrige dichos yerros.

Para terminar de apuntalar lo anterior, la Corte suprema de Justicia ha discernido así:

“Concluyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad. “Y siendo clara la relación de inescindibilidad que ata a la promesa de contratar con el contrato prometido, no resulta extraña la aplicación en la promesa de las normas que regulan la identificación de los bienes que se han de enajenar, al no existir divorcio entre los dos contornos negociales, pues finalmente el camino para la compraventa es la promesa y el derrotero que deberán seguir los contratantes para la confección de la escritura pública debe venir demarcado desde la misma promisión...” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de junio de 2005, Magistrado Ponente: Manuel Isidro Ardila Velásquez, expediente No. 1999-01213-01.)

En consecuencia, como no se determinó de manera completa el bien objeto de la promesa, se concluye que no se satisfizo el requisito de que se trata y por lo tanto, no pueden ejecutarse las obligaciones que se pretenden deducir del documento que la contiene, por mandato del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que empieza por decir: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna salvo cuando se cumplan de manera concurrente, los requisitos que enlista”*.

Así las cosas, no se cuenta con título ejecutivo que autorice librar las órdenes ejecutivas solicitadas, concretamente la de mandar a la ejecutada suscribir la escritura pública respecto del bien prometido en venta toda vez que el bien inmueble no se individualizo totalmente como establecen las normas arriba citadas, no dejando otra vía que negar el mandamiento ejecutivo, por el título no contener una obligación clara, expresa y exigible respecto de las reglas exigidas para el tipo de contrato celebrado.

Por lo anterior, se **NIEGA** el mandamiento ejecutivo, en consecuencia se ordena devolver la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose, posterior a esto archívese.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE.



ORLANDO ROZO DUARTE
JUEZ


REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO. JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE IBAGUE
<u>FIJACION POR ESTADO</u>
Numero <u>90</u> , de hoy 01/09/2020
Secretario _____

**providencia firmada electrónicamente.*



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.
**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE IBAGUE**

EJECUTORIA

Inicia hoy _____, la ejecutoria de la providencia anterior

Secretario _____