

EJECUTIVO OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO  
RADICADO # 2020-00226

Pasa al Despacho del Señor Juez para lo que estime proveer, informando que se recibió demanda por correo electrónico, consta de 29 folios electrónicos. Sabana de Torres, dieciséis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021).



LEIDY PAOLA NIÑO MORENO  
Secretaria



**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL**

Sabana de Torres, dieciséis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

GONZALO CENTENO CENTENO, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva en contra de EVI CARREÑO MONTAÑEZ, con el fin de obtener los siguientes pronunciamientos o condenas:

PRIMERA: Librar mandamiento ejecutivo a favor de mi representado y contra la demandada, para que esta dé cumplimiento a una obligación de hacer – Suscribir Escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa a favor del señor GONZALO CENTENO CENTENO, respecto del inmueble LOTE NUMERO 2, ubicado en la carrera 19 # 19-20 Barrio Aeropuerto del municipio de Sabana de Torres, con matrícula inmobiliaria Nro. 303-88126 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barrancabermeja, la cual deberá suscribirse en la Notaria Única de Sabana de Torres, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecución de sentencia.

SEGUNDA: librar mandamiento ejecutivo a favor de mi mandante el señor GONZALO CENTENO CENTENO, y en contra de la ejecutada la señora EVI CARREÑO MONTAÑEZ, por la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$2.000.000), por concepto de clausula penal.

TERCERA: librar mandamiento ejecutivo a favor de mi representado y en contra la demandada, por la suma de VEINTIUN MILLONES NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE. (\$21.009.600), en razón a los perjuicios moratorios ocasionados por el incumplimiento de la obligación, así:

AÑO	CAPITAL	INTERESES
Desde 22-08-2016	\$18.000.000	\$1.720.800
2017		\$5.317.200
2018		\$4.993.200
2019		\$4.771.800
Hasta nov-2020		\$4.206.600
TOTAL INTERESES MORATORIOS		\$21.009.600

CUARTA: Solicito, señor juez, que concomitante con el mandamiento ejecutivo, previo el despliegue de la medida cautelar de Embargo del predio objeto de la presente Litis, se decrete, por parte de su despacho, el secuestro del bien inmueble y su entrega una vez se registre la escritura.

QUINTA: Señor Juez, así mismo, se condene a la señora EVI CARREÑO MONTAÑEZ a pagar las costas del proceso.

Para el efecto, allegó como documentos base de recaudo un contrato de promesa de compraventa de un lote de terreno urbano, identificado con el número 2, que se segrega de uno de mayo extensión, ubicado en la calle 10 con carrera 19 esquina, manzana 169, predio 003 del barrio Argelia de este municipio suscrito por las partes; los certificados de tradición y libertad de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias No. 303-46216 y No. 303-88126; y copia de la escritura pública No. 230 otorgada el 4 de junio de 2015 en la Notaria Única de esta localidad.

En orden a resolver, importa recordar que el título ejecutivo es el documento o el conjunto de varios de estos, que representa la declaración del deudor o que le impone a

éste otorgar una prestación a favor del acreedor o beneficiario, reconociéndole al mismo el carácter de un derecho cierto e indiscutible, por contener una obligación clara, expresa y exigible, que debe ser satisfecha de forma inmediata.

Y ello es así, por cuanto por disposición del artículo 422 del C.G.P., sólo son demandables coercitivamente aquellas obligaciones que gozan de los anotados caracteres, elementos estos que deben confluír en el (los) documento(s) que sirve(n) de base al trámite y que son suficientes para que el cognoscente pueda deducir la existencia de la deuda a cargo del incumplido.

En punto a dichas notas distintivas, a modo de conceptualización, para entender lo que implica, conlleva o supone cada una de ellas, ha indicado en reiteradas oportunidades la Sala Civil del Tribunal Superior de Bucaramanga, que:

“El ser expreso implica que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca la obligación, significa esto, que las obligaciones implícitas y las presuntas no pueden ser demandables por vía ejecutiva; de ahí que lo expreso conlleva a la claridad, es decir que la obligación sea clara, es porque sus elementos constituidos y su alcance emerja de la lectura misma del título ejecutivo, a fin de que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor.

La tercera condición es la exigibilidad, que es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es, por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada. Así, en idénticas circunstancias se encuentra la obligación cuando, estando sometida a plazo o condición, el plazo se ha cumplido o se ha acaecido la condición, caso en el cual igualmente ella pasa a ser exigible”<sup>1</sup>.

Descendiendo al caso en concreto, se advierte que en modo alguno la pretensión está llamada a prosperar por lo que se denegará la orden reclamada; ello, primero, porque la demandante carece de un título ejecutivo que contenga la obligación de transferir el dominio del bien inmueble sobre el cual versa su pedimento; basta leer la promesa de compraventa celebrada para establecer que la misma tiene como objeto el bien con matrícula inmobiliaria No. 303-46216, y el aquí peticionado corresponde al bien con matrícula inmobiliaria No. 303-88126.

No siendo de recibo en este proceso las explicaciones que realiza la parte promotora de la lid en la demanda, referentes a la división material que habría mediado, y el consecuente cambio de matrícula inmobiliaria, pues no se olvide que al juez por esta vía le son ajenos los esfuerzos de interpretación orientados a establecer cuál es la conducta que debe exigirse al deudor, pues, el documento que se anexa a la demanda ejecutiva debe indicar en forma evidente el contenido y alcance de la obligación; así lo ha señalado la jurisprudencia al indicar que:

“el proceso ejecutivo es de un alto nivel de exigencia puesto que, al revés de lo que sucede con otros procesos, en el umbral del mismo el juez no se limita a proferir un auto de trámite, meramente formal, para admitir y correr traslado de la demanda, si ésta reúne los requisitos formales que le dan esa posibilidad. No. El juez del ejecutivo, ab initio, como si dictase una sentencia, debe pronunciarse de fondo, es decir, respecto del derecho sustancial invocado y decidir si lo reconoce o no. Si lo primero, profiere un mandamiento de pago; si lo segundo, lo niega”<sup>2</sup>

Con todo, haciendo abstracción de lo expuesto, la decisión tampoco sería diferente; ello por cuanto, recuérdese que “en el caso de la ejecución coactiva de un contrato, el demandante ha de probar que fue contratante cumplido, porque tal es la exigencia del artículo 1546 del Código Civil que otorga, en los contratos bilaterales, dos alternativas al contratante cumplido: la ejecución (eficacia) o la resolución por incumplimiento (ineficacia). Pero para cualquiera de las dos le exige ser contratante cumplido, ya que, como claramente puede leerse en la norma, los requisitos para una u otra opción son los

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Bucaramanga – Sala Civil. Proveído del veintisiete (27) de marzo de dos mil diecisiete (2017), radicado No. 2016-00082-01 - interno No. 825/2016, m.s. Ramón Alberto Figueroa Acosta.

<sup>2</sup> Tribunal Superior de Bucaramanga – Sala Civil. Proveído del cuatro (4) de abril de dos mil diecisiete (2017), radicado No. 2017-00018-01 - interno No. 186/2017, m.s. Antonio Bohórquez Orduz.

mismos”<sup>1</sup>.

En otras palabras, quien pretenda por la vía ejecutiva el cumplimiento de un contrato en el que también tiene obligaciones a cargo, deberá acreditar de forma fehaciente que las ha cumplido u observado, así lo ha entendido desde antaño la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, con apego a la ley, que en casos así significa una garantía para la parte enjuiciada, pues la imposición de una carga o una sanción, como sería ejecutar una determinada acción o pagar perjuicios, exige precisamente que los presupuestos previstos en la norma se cumplan con certeza.

En el caso en concreto, se observa que el demandante celebró con la demandada un contrato de promesa de compraventa sobre de un lote de terreno urbano, identificado con el número 2, que se segrega de uno de mayo extensión, ubicado en la calle 10 con carrera 19 esquina, manzana 169, predio 003 del barrio Argelia de este municipio, habiendo pactado en lo que aquí interesa, lo siguiente:

“PRIMERA: LA VENDEDORA se obliga a vender a EL COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el siguiente bien inmueble: EL DERECHO DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESION QUE TIENE Y EJERCE SOBRE EL SIGUIENTE INMUEBLE: UN LOTE DE TERRENO URBANO QUE SE SEGREGA DE UNO DE MAYOR EXTENSION, UBICADO EN LA CALLE DIEZ (10) CON CARRERA DIECINUEVE (19) ESQUINA MANZANA CIENTO SESENTA Y NUEVE 8169) PREDIO 003 DEL BARRIO ARGELIA DEL MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, EL LOTE NUMERO 2 OBJETO DE ESTA VENTA TIENE UN AREA TOTAL DE CIENTO OCHENTA Y SEIS METROSS CON VEINTITRES CENTIMETROS (186.23 MTS2) CUYOS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: (...), SE DISTINGUE EN CATASTRO COMO PREDIO NUMERO 68655010001690003000 Y MATRICULA INMOBILIRIA NUMERO 303-46216 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA”.

“SEGUNDA: Declara igualmente la prometiente vendedora que el bien inmueble prometido en venta será entregado A EL PROMETIENTE COMPRADOR, el día veintiuno (21) de agosto de dos mil catorce (2014), libre de todo gravamen, tales como: arrendamientos, censos, embargos, hipoteca, uso, habitación, impuesto predial, servicios públicos, servidumbre o cualquier otra limitación al dominio como pleitos pendientes. De todas maneras LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción del bien inmueble”.

“CUARTA: El precio o valor de la venta del bien inmueble es por la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$18.000.000), que serán cancelados a la prometiente vendedora por parte del prometiente comprador de la siguiente forma: DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA CTE (\$12.000.000), en efectivo, a la firma del presente documento, y el saldo osea (sic) la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$6.000.000) para el día veintiuno (21) de agosto de dos mil catorce (2014), fecha en la cual se firma la respectiva escritura de compraventa en la Notaria Única de Sabana de Torres”.

Tal como puede derivarse de la lectura del clausulado transcrito, cada una de las partes tenía obligaciones a cargo; en efecto, el comprador debía pagar el precio, y la vendedora debía hacer entrega del bien, y como consecuencia de ello, correspondía al demandante al acudir al proceso ejecutivo, acreditar que había cumplido con lo que le correspondía, en observancia de lo previsto en el citado artículo 1546 del Código Civil, y ello en verdad no ocurrió.

Ciertamente, no se aportó ningún elemento de convicción que permita predicar que, conforme se reseña en el hecho quinto, el demandante le hizo entrega a la accionada de la suma de \$6.000.000, y con ello completó el pago total del precio pactado, tal aseveración se quedó en el mero dicho del impulsor del pleito, lo que resulta insuficiente para emitir una decisión a su favor, pues hacerlo iría en contravía del principio probatorio conforme al cual «nadie puede crear su propia prueba».

Y en esas condiciones, como no se demostró la condición de contratante cumplido que impone el ordenamiento jurídico en estos asuntos, tampoco es dable emitir el requerimiento judicial que se reclama, ya que la obligación no sería exigible pues aunque ya se cumplió la fecha establecida para la entrega, la misma depende del pago total del precio.

Téngase en cuenta, además, que los artículos 1609 y 1610 del Código Civil preceptúan que “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Bucaramanga – Sala Civil. Proveído del quince (15) de febrero de dos mil diecinueve (2019), radicado No. 2018-00261-01 - interno No. 838/2018, m.s. Antonio Bohórquez Orduz.

cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”, y que “si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, a elección suya (...) que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido”.

En consonancia con ello, solo hasta que uno de los contratantes demuestre que ha observado los deberes que le asisten, podrá convocar al otro a un juicio ejecutivo para que cumpla con lo pactado, pues antes no habría lugar a afirmar que está en mora, sin que para superar tal limitante se pueda acudir a razonamientos u otras circunstancias que no emerjan diáfanas, pues tales disquisiciones se tienen reservadas para las causas declarativas, siendo ese el escenario en el cual se debe debatir lo aquí planteado al igual que la viabilidad de la cláusula penal y los perjuicios también pretendidos.

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Sabana de Torres,

#### RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago solicitado por GONZALO CENTENO CENTENO en contra de EVI CARREÑO MONTAÑEZ, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.-

SEGUNDO: RECONOCER personería para actuar como apoderada judicial del accionante a la abogada DORIS SUAREZ DIAZ, portadora de la T.P. 274940 del C.S.J., en los términos y para los efectos del mandato conferido.

TERCERO: ARCHIVAR las diligencias, una vez ejecutoriado el presente auto, previa constancia en el libro radicator.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

**Firmado Por:**

**FABIAN ANDRES RINCON HERREÑO  
JUEZ MUNICIPAL**

**JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL SABANA DE TORRES - GARANTIAS Y**

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:

**7daf423e3b05ce617a53e816ab7e7da233f143d81a124529f49624e16f722e0e**

Documento generado en 16/02/2021 11:11:25 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**