



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Manta

Manta, catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 25-436-40-89-001-2021-00059-00
Demandante: Mercedes Aldana Castañeda
Demandado: José Elías Piñeros Sánchez
Proceso: Ejecutivo por Obligación de Suscribir Documentos

Procede el Despacho a resolver sobre la viabilidad de librar mandamiento ejecutivo.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones

La señora Mercedes Aldana Castañeda, a través de apoderado judicial, solicita que se libre auto ejecutivo por obligación de suscribir documentos en contra de José Elías Piñeros Sánchez y, en consecuencia, pide que la orden judicial se emita para que el ejecutado cumpla con lo siguiente:

1. Proceda a suscribir la Escritura Pública en la Notaría Única del Municipio de Manta dentro de los tres (3) días establecidos en el artículo 434 del C.G.P.
2. Confiera la venta de los derechos sobre el siguiente bien: Lote B, determinado dentro de los siguientes linderos: área de cero hectáreas, ciento tres metros cuadrados (0 103 mtrs 2) y linda por el Noroeste con lote A que se reserva el vendedor y colinda con la carretera departamental que lo separa del detalle 15 al 17, en distancia de 21.68 mtrs, por el Oriente con predio de sucesores de Elías Sánchez, del detalle 17 al 16 en distancia de 15.24 mtrs, por el Sur con predios de Tomás Aldana, del detalle 16 al 15, punto de partida en distancia de 13.70 mtrs y encierra, adquirido por el señor José Elías Piñeros por compra efectuada a Ana Gregoria Piñeros Bermúdez, por medio de la escritura pública 142 de 28 de junio de 2009 de la Notaria Única de Manta, registrado con cedula catastral 000000304411000 y folio de matrícula inmobiliario 154-39652.
3. Pague a favor de la demandante, las costas del proceso.

2. Hechos y fundamentos

Sostiene la parte actora que el demandado se obligó con la demandante mediante promesa escrita de contrato de compraventa celebrada el 23 de mayo de 2014, en el Municipio de Manta a firmar Escritura Pública, para lo cual se estableció que este acto se llevaría a cabo el 25 de junio de 2014 ante el Notario Único de Manta.

Señala que en virtud del contrato de promesa de compraventa entregó al demandado la suma de quinientos mil pesos (\$500.000) en el momento de la firma, y al mes siguiente es decir el 25 de junio de 2014 a la firma de la escritura la suma de un millón de pesos (\$1.000.000).

Aduce que el demandado no ha cumplido las obligaciones a su cargo, como quiera que no se presentó ante el Notario del Municipio de Manta a firmar la Escritura de venta, como se había pactado, por el contrario, ella sí asistió a suscribir este documento y llevó con la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), así mismo indica que ni la fuerza mayor ni el caso fortuito impidieron al demandado cumplir con su obligación.

Refiere que citó al demandado a un centro de conciliación en la ciudad de Bogotá el día 17 de septiembre de 2018, pero que no se llegó a ningún acuerdo.

Finalmente, manifiesta que el demandado se ha negado a realizar la escritura aduciendo que esta no se puede hacer pues el área del inmueble es muy poca (o h 103 m2) sin argumento alguno, pues la oficina de planeación del Municipio de Manta si aprueba su venta, cuya razón es válida, porque se trata del predio B el que está en venta, además que se encuentra enmarcado dentro de las excepciones contempladas en la ley, como lo indica el secretario de planeación.

II. CONSIDERACIONES

Conforme lo preceptuado en el artículo 422 del Código General del Proceso, para que pueda exigirse por la vía judicial el cobro de una obligación, debe constar en un documento que provenga del deudor o de su causante, que constituya plena prueba contra él, además de ser expresa, clara y exigible.

Frente a las exigencias del título ejecutivo, la jurisprudencia constitucional ha distinguido que aquellos “...deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.” Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo

documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos... ”¹.

En lo que concierne a las condiciones sustanciales, precisó la citada Corporación en el precedente citado que éstas “...*exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible...*”. Así entonces se precisó que “...*Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada...*”².

Para establecer si el documento presentado como título ejecutivo cumple con las condiciones precitadas es preciso efectuar el análisis de la siguiente manera:

1. Obligación clara

Una obligación es **clara** cuando es inteligible por su simple lectura sin que para deducirla haya lugar a razonamientos más o menos complejos, es decir su contenido se da de manera inequívoca. La claridad de la obligación debe estar no sólo en la forma exterior del documento, sino principalmente en su contenido jurídico de fondo. Así entonces, como la obligación es un ente complejo, “...*que abarca varios y distintos elementos: objeto, sujeto activo, sujeto pasivo, acción, la claridad de ella ha de comprender todos sus elementos constitutivos...*”³.

Así entonces, la obligación es clara cuando los elementos de la obligación (sujeto activo, sujeto pasivo, vínculo jurídico y la prestación u objeto) están determinados o, por lo menos, pueden inferirse por la simple revisión del título ejecutivo.

2. Obligación expresa

Una Obligación es **expresa**, cuando aparece plenamente determinada en el título, es decir, cuando se encuentra especificada en el título ejecutivo una conducta de dar, hacer o no hacer. Esto es, aparece manifiesta de la redacción misma el crédito del ejecutante y la deuda del ejecutado sin que para ello se deban acudir a suposiciones.

¹ **CORTE CONSTITUCIONAL.** Sentencia T-747 de 2013. Magistrado Ponente: Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

² **Ibíd.**

³ **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil.** Magistrada Ponente: Dra. Margarita Cabello Blanco. Sentencia STC20214-2017. Radicado: 11001-02-03-000-2017-02695-00. Sentencia de fecha 30 de noviembre de 2017.

3. Obligación exigible

Finalmente, una obligación es **exigible** cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o una condición. La exigibilidad se debe a la que debía cumplirse dentro de cierto tiempo ya vencido, o cuando ocurriera una condición que ya aconteció, o para la cual no se señaló término, pero cuyo cumplimiento solo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento. En otras palabras, es exigible cuando no existe impedimento alguno para que el ejecutante pueda solicitar su cobro.

4. Obligación de suscribir documentos

Las obligaciones de suscribir documentos están reguladas procesalmente en el artículo 434 del C.G.P, el cual dispone “ ... Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436. A la demanda se deberá acompañar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez ... ”

5. Caso concreto

Como sustento de las pretensiones se aporta contrato de promesa de venta celebrado el 23 de mayo de 2014 entre José Elías Piñeros Sánchez en calidad de vendedor y Mercedes Aldana Castañeda en calidad de compradora, sobre un lote denominado Predio B con un área de 103 m2, el cual hace parte de uno de mayor extensión denominado Buenos Aires, identificado con matrícula inmobiliaria 154-39652, ubicado en la vereda Mantagrande arriba en el Municipio de Manta (Pág. 8 PDF 01).

En el referido contrato se establecieron siete cláusulas dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

En la cláusula primera se dispuso que el vendedor daría en venta real y enajenación perpetua al comprador el bien inmueble denominado “ ...**PREDIO B**, que se encuentra abajo de la carretera y determinado dentro de los siguientes linderos: tiene un área de cero hectáreas, ciento tres metros cuadrados (0Ha. 103M2), y linda por el **NORESTE CON EL LOTE A**, que se reserva el vendedor, y colinda con la carretera Departamental que lo separa, del detalle 15 al 17 , en distancia de veintinueve metros sesenta y ocho centímetros (21.68 Mts), **ORIENTE** ; Con predios de sucesores de **ELIAS SANCHEZ** , del detalle 17 al detalle 16 , en distancia de quince metros veinticuatro centímetros (15.24 Mts); **SUR**: Con predios de **TOMAS ALDANA** , del

detalle 16 al detalle 15 , punto de partida en distancia de trece metros setenta centímetros (13.701Mts)... ”.

En la cláusula segunda se describió la tradición del predio y en la tercera se estableció que el precio de la venta sería la suma de un millón quinientos mil pesos los cuales serían cancelados en dos pagos la suma de quinientos mil pesos a la firma del contrato y el millón restante el día de la celebración de la Escritura.

En la cláusula cuarta se especificó: “... *La celebración de la correspondiente escritura pública, las partes acuerdan que la harán en la Notaria del Municipio de Manta, cuya fecha el día 25 de junio del año 2014, a la hora de las once de la mañana,, **siempre y cuando la oficina de planeación certifique para que la tesorería del mismo municipio, autorice el correspondiente PAZ y SALVO, para subdividir el lote de mayor extensión e indique que dicho PAZ Y SALVO, es para venta parcial, o sea para vender el lote B,- En el evento de que no se pueda realizar la respectiva escritura pública el día acordado, las partes-de común acuerdo establecerán de común acuerdo OTRO SI, estableciendo una nueva fecha...***” (Negrilla fuera de texto).

En las clausula quinta se señaló la fecha de la entrega real y material del inmueble, la cual se realizaría el día de la celebración de la escritura, la cláusula sexta corresponde a los gatos de la escritura las denominadas séptimas hacen referencia a que en caso de que la oficina de planeación requiriera levantamiento topográfico las partes pagarían el valor de este y a la cláusula penal, la cual se fijó en la suma de quinientos mil pesos (\$500.000).

Teniendo en cuenta lo anterior, en este caso el documento aportado con la demanda no cumple con los requisitos sustanciales del título ejecutivo, específicamente en lo que respecta a la exigibilidad. Lo anterior comoquiera que el cumplimiento de la obligación se encuentra sometida a una condición, pues se colige de la cláusula cuarta del contrato de promesa de venta que la protocolización de la compraventa se encontraba supeditada a que la Oficina de Planeación expidiera certificación para que la tesorería del Municipio de Manta autorizara el correspondiente Paz y Salvo, para subdividir el lote de mayor extensión, indicando en dicho paz y salvo que era para venta parcial o se para vender el Lote b.

Así entonces, la promesa de compraventa no constituye un título ejecutivo, pues el solo documento no permite colegir que la obligación es exigible, ya que para establecer ello, se debe determinar primero si se cumplió con la condición, situación que no se encuentra acreditada dentro del plenario.

En efecto, si bien con el escrito de demanda se aportaron dos (2) documentos: uno correspondiente a una certificación expedida el 05 de septiembre de 2016, por el secretario de Planeación e Infraestructura, en la cual se señala que el predio con número catastral 254360000003041 1000 y matrícula inmobiliaria número 39652 es susceptible de subdivisión de acuerdo a la ley 160 de 1994 y lo determinado en

el EOT del Municipio (Pág. 14 PDF 01) y otro que corresponde a un concepto de viabilidad expedido por la misma oficina, a través del cual se indica que es procedente el fraccionamiento del predio Buenos Aires identificado con número de matrícula inmobiliaria 154-39652, este data del 04 de septiembre de 2014, estos no permiten establecer que la condición se encuentra cumplida y que la obligación es exigible.

En efecto, se evidencia que estos documentos fueron emitidos con posterioridad a la fecha en la cual se debería suscribir la Escritura Pública (25 de junio de 2014), por lo que claramente, para la fecha en que se debió suscribir el documento no existían, siendo entonces imposible exigir el cumplimiento de la obligación al ejecutado. Aunado a lo anterior, la condición establecía que se expidiera la certificación por parte de la oficina de planeación **para que la tesorería autorizara el correspondiente paz y salvo**, lo que tampoco se encuentra acreditado, pues no obra documento suscrito por la oficina de tesorería.

Lo anterior implica que, para determinar la exigibilidad de la obligación, se tendría que establecer si se cumplió la condición plasmada. Nótese además que en la misma no se dejó establecido a cargo de quien correspondía la carga de solicitar la certificación y paz y salvo. Sin embargo, dicha verificación no se puede ventilar en el marco del proceso ejecutivo, pues el mismo no está concebido para determinar si existe cumplimiento o incumplimiento del contrato.

En conclusión, para el presente caso el título ejecutivo presentado para ordenar la suscripción de documentos, no cumple con el requisito sustancial señalado anteriormente, por lo que la obligación contraída por el deudor no resulta exigible, llevando al Despacho negar el mandamiento ejecutivo solicitado.

Así mismo, se ordenará el archivo de las diligencias, previas las constancias y anotaciones respectivas, como quiera que no hay necesidad de entrega de los anexos de la demanda, por cuanto la misma fue radicada de forma digital.

Por lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el mandamiento ejecutivo solicitado por **Mercedes Aldana Castañeda** en contra de **José Elías Piñeros Sánchez**, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: ARCHIVAR las diligencias, previas las constancias y anotaciones respectivas.

TERCERO: RECONOCER personería al abogado Marco Antonio Ayala León, como apoderado judicial de la parte actora, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

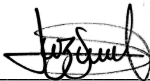


CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN
Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL MANTA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Hoy **15 de julio de 2022** se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado N° **027**



LUZ STELLA SANTANA SARMIENTO
SECRETARIA