

Guamal Magdalena, Julio 27 de 2.021

1

Señora  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**  
**GUAMAL - MAGDALENA**  
E. S. D.

REF. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR POR OBLIGACION DE HACER / SUSCRIPCIÓN DE ESCRITURA PUBLICA

Demandante: MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA y otras.

Demandado: LEONIS MARTINEZ ALCENDRA

Rad. 2.021-00061-00

Actuación: contestación de la demanda ejecutiva y excepciones de mérito.

**LUIS CARLOS BAENA LOPEZ**, mayor de edad, con domicilio en la población de Guamal, Magdalena, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.150.781 expedida en Barranquilla, abogado titulado e inscrito con Tarjeta Profesional No. 92.607 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderado del señor **LEONIS MARTINEZ ALCENDRA**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No.85.162.040 de Guamal Magdalena, según poder especial que se encuentra incorporado en el referido expediente otorgado a mi favor por el mencionado demandado, comedidamente me permito **CONTESTAR** la demanda ejecutiva singular de la referencia, estando en la respectiva oportunidad procesal, que en contra de mi representado presentaron las señoras ejecutantes de marras **MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA, MELITZA MARTINEZ ALCENDRA, y MABEL MARTINEZ ALCENDRA**, quienes son personas mayores de edad.

#### EN CUANTO A LOS HECHOS

**AL HECHO PRIMERO.** - Es cierto que según el contrato de promesa de compraventa sin fecha celebrado y suscrito por las promitentes compradoras **MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA, MELITZA MARTINEZ ALCENDRA, MABEL MARTINEZ ALCENDRA**, y por el promitente vendedor señor **LEONIS MARTINEZ ALCENDRA**, este último se obligó a enajenar los derechos herenciales que tuviera o llegare a tener sobre los inmuebles denominados **SANTO DOMINGO y SI ALCANZARES** de propiedad de su fallecido padre **AUGUSTO JOSE MARTINEZ GONZALEZ**.

**AL HECHO SEGUNDO.**- Parcialmente este hecho segundo es cierto, por cuanto el contrato de promesa de compraventa no tiene fecha de celebración y de suscripción por las promitentes compradoras **MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA, MELITZA MARTINEZ ALCENDRA, MABEL MARTINEZ ALCENDRA**, y por el promitente vendedor señor **LEONIS MARTINEZ ALCENDRA**. Por eso es categóricamente falso que ese contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales en mención haya sido suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017) por las promitentes compradoras y

promitente vendedor antes citados, por cuanto se observa objetivamente que en todo el texto de esa promesa de compraventa de derechos herenciales que es título de recaudo ejecutivo en la citada demanda por ningún lado aparece o figura escrita la fecha en que fue celebrado y suscrito ese contrato entre los señores prenombrados, es decir, que es indeterminada la fecha en que fue celebrado y suscrito ese mentado contrato de promesa de compraventa.

Bajo esos razonamientos, se merece hacer aclaración, en que una cosa es la fecha que puede tener inmerso en su texto un contrato y otra cosa es la fecha del acto o diligencia de comparecencia que un ciudadano hace ante un Notario para manifestarle que el contenido, firma y huella que aparezca en ese contrato puesto a la vista de ese funcionario de la guarda de la fe pública es del compareciente, y el mismo compareciente certifica esa situación y así textualmente es lo que indica expresamente la leyenda que fue plasmada en el mencionado contrato a través del respectivo sello de la Notaría, según el cual paso a transcribir:

**"1. que es cierto y suyo el contenido de un documento, igual que la firma que en él aparece. 2. Que fija la huella de su dedo ÍNDICE DERECHO porque así se lo han solicitado, Lo cual CERTIFICO."**

Ese acto notarial el alcance jurídico que tiene es el de darle certeza de quien es el contenido, autor o suscriptor del documento, para evitar eventualmente algún cuestionamiento en contra del documento y de quienes lo suscribieron, y lógicamente este acto o comparecencia ante el señor Notario, puede hacerse en cualquier momento en que las partes lo consideren conveniente para presentarlo ante ese funcionario para tal efecto, diligencia que es realizada según el artículo 68 del decreto 960 de 1.970, pero la fecha de ese acto notarial es independiente a la fecha en que fue suscrito dicho contrato, y es posible que pueda llegar a coincidir con la misma fecha en que fue suscrito el documento contractual, siempre y cuando el contrato contenga en su texto la fecha en que fue suscrito por las partes.

En el presente caso concreto, la parte ejecutante esta confundida pretendiendo haciendo ver que el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales objeto de recaudo ejecutivo fue suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017) por las promitentes compradoras y promitente vendedor antes citados, y su confusión es con la fecha cuando comparecieron las partes contractuales a la Notaría del municipio de Guamal Magdalena para efecto de hacer un reconocimiento de firma y de contenido de todo cuanto aparece plasmado en el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales prenombrado, pero por la explicación claridosa que anteriormente expuse, le reitero a la parte ejecutante en que una cosa es la fecha en que fue elaborado y suscrito el documento contractual por la parte promitente vendedor y las promitentes compradoras, y otra cosa es la fecha del acto o diligencia de comparecencia que un ciudadano realiza ante un Notario para llevar a cabo una diligencia en donde pretende hacerse responsable asumiendo como suyo el contenido y la firma que existe en un documento que le presenta al funcionario Notarial quien da fe pública de ese acto, diligencia que es conocida con el nombre de reconocimiento de contenido y firma.

luego entonces, como va a reconocer mi mandante que el tantas veces mencionado contrato de promesa de compraventa fue suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), si realmente en el contenido de ese contrato que el reconoció allí ante el señor Notario del Circulo de Guamal Magdalena, no existe ni aparece por ningún lado de ese susodicho contrato, que las partes intervinientes contractuales lo hayan suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), en razón en que las partes omitieron fijar o establecer en el clausulado de esa promesa de compraventa de derechos herenciales la fecha en que fue celebrado y suscrito ese contrato entre ellos.

Hoy por hoy estamos frente a un título de recaudo ejecutivo que carece de la fecha en que fue celebrado y suscrito por las señoras promitentes compradoras MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA, MELITZA MARTINEZ ALCENDRA, y MABEL MARTINEZ ALCENDRA y por el promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA.

Así las cosas, concluyo respondiendo este hecho segundo, que el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales referido, es falso que haya sido celebrado y suscrito por las partes contractuales antes mencionadas el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017).

**AL HECHO TERCERO.**- Parcialmente este hecho tercero es cierto, en el sentido en que la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales celebrada y suscrita por las señoras promitentes compradoras MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA, MELITZA MARTINEZ ALCENDRA, y MABEL MARTINEZ ALCENDRA y el promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, la cual me permito transcribir, reza lo siguiente:

**"El promitente vendedor se obliga a otorgar la escritura de compraventa en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al de la firma de este contrato, a las 10:00 a.m. Estos términos podrán ser prorrogados por mutuo acuerdo entre las partes, acuerdo que debe constar por escrito, en caso que no exista acuerdo sobre la prorroga se aplicara el termino pactado en este contrato."**

Si bien es cierto que las partes contractuales fijaron como fecha para elevar la escritura de compraventa en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena los cuarenta y cinco (45) días siguientes al de la firma del contrato de promesa de compraventa a las 10:00 a.m., cierto es también, que las partes contractuales mencionadas no determinaron en el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales la fecha en que suscribieron o firmaron ese contrato, para así poder contar en el calendario esos cuarenta y cinco (45) días siguientes en que debía de elevarse y protocolizarse el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena.

Así las cosas, el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales prenombrado, **no es cierto** que haya sido celebrado y suscrito por las partes contractualmente antes mencionadas el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), por lo que no existe ni aparece por ningún lado de ese susodicho contrato, que las partes lo hayan suscrito en esa fecha.

Como lo dije anteriormente, las partes omitieron fijar o establecer en el clausulado de esa promesa de compraventa la fecha en que fue celebrado y suscrito ese contrato entre ellos y el ejecutante suele estar confundido o pretende inducir en un error al Despacho Judicial con la fecha del día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017) cuando comparecieron las partes contractuales a la Notaria del municipio de Guamal Magdalena para efecto de hacer un reconocimiento de firma y de contenido de todo cuanto aparece plasmado en el documento contentivo del contrato de promesa, pero por la explicación claridosa que expuse sobre la contestación del hecho segundo, le reitero a la parte ejecutante en que una cosa es la fecha en que fue elaborado y suscrito el documento contractual por la parte promitente vendedor y las promitentes compradoras, y otra cosa es la fecha del acto o diligencia de comparecencia que un ciudadano realiza ante un Notario para llevar a cabo una diligencia en donde pretende hacerse responsable asumiendo como suyo el contenido y la firma que existe en un documento que le presenta al funcionario Notarial quien da fe pública de ese acto, diligencia que es conocida con el nombre de reconocimiento de contenido y firma.

Es más, como son inciertos e imprecisos los argumentos de las ejecutantes, que en un supuesto caso que la firma del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales referido, hubiese sido celebrado y suscrito por las partes contractuales el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), entonces para elevar la escritura de compraventa en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena, se deben contar los cuarenta y cinco (45) días siguientes al de la firma del contrato de promesa de compraventa, dicho termino vendría cumpliéndose el día 24 de septiembre de 2.017 que fue domingo y ese día por ser día feriado no funciona ninguna Notaria en el país, me pregunto cómo hubieran hecho las partes ante esta situación. Y no es como afirman las demandantes que es 25 de septiembre de 2.017.

Así las cosas, **concluyo** respondiendo este hecho tercero, que el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales referido, las partes contractuales no determinaron allí la fecha como lo es el año, día y mes en que suscribieron o firmaron ese contrato, para así poder deducir sin mayores esfuerzos saber cuándo se cumplía el término o el plazo en que debió o debía darse contablemente los cuarenta y cinco (45) días para materializar el compromiso de elevarse y protocolizar el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la prenombrada Notaria; por cuanto la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales celebrada y suscrita por las señoras promitentes compradoras MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA, MELITZA MARTINEZ ALCENDRA, y MABEL MARTINEZ ALCENDRA y el promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, exige que los cuarenta y cinco días (45) deben contarse a partir de la firma del contrato.

Pero uno se pregunta:

¿En qué día, mes y año se celebró y firmó el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales celebrado y suscrito por los señores MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA, MELITZA MARTINEZ ALCENDRA, MABEL MARTINEZ ALCENDRA y LEONIS MARTINEZ ALCENDRA?

Yo respondo que no sabemos, por lo que las partes omitieron señalarlo o plasmarlo en el texto del contrato, como vamos a contabilizar ese término si faltó determinar el día, mes y año en que se celebró y firmó el contrato de promesa de compraventa y por esa razón el citado contrato se torna irrealizable para las partes, toda vez, que sin haber establecido o determinado en el contrato la fecha en que suscribieron o firmaron ese contrato, es imposible establecer o determinar en qué mes, día y año se tendría que llevar a cabo el tramite notarial de la respectiva escritura pública de compraventa de derechos o cesión herencial y es imposible aceptar que dicho termino tenga que contarse a partir del día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), por las razones antes expuestas.

En ese orden de ideas, es por esa razón poderosa que del mencionado contrato de promesa de compraventa sin fecha jamás se puede derivar de allí la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible.

**AL HECHO CUARTO.-** Que lo prueben las ejecutantes.

**AL HECHO QUINTO.-** No es cierto, las ejecutantes se encuentran nuevamente confundidas, en razón a que mi mandante el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, no es cierto que haya adquirido los derechos herenciales de que trata la promesa de compraventa sin fecha que él celebró y suscribió en calidad de promitente vendedor en favor de las ejecutantes, toda vez, que lo único que hasta ahora le ha sido reconocido en el proceso de sucesión de sus difuntos padres del cual conocen perfectamente las demandantes que es tramitado en esa misma agencia judicial donde es tramitado este mismo asunto judicial, ha sido su calidad de heredero, y eso no implica que mi representado haya adquirido los derechos herenciales que por ley le correspondan o le puedan corresponder hasta tanto no quede en firme el respectivo trabajo de partición de los bienes de la masa herencial de los causantes AUGUSTO JOSE MARTINEZ GONZALEZ y DALIDA ALCENDRA DE MARTINEZ.

**AL HECHO SEXTO:-** No es cierto, que lo pruebe, por cuanto las partes contractuales de la promesa de compraventa de derechos herenciales sin fecha que hoy por hoy es objeto de recaudo ejecutivo, nunca suscribieron ningún acuerdo de mutuo acuerdo de prórroga para suscribir la escritura pública de la citada compraventa en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena, bajo la formalidad escrita, porque de esa manera fue que los contratantes lo estipularon en la cláusula cuarta de ese prenombrado contrato sin fecha, que cualquier prórroga debe constar por escrito.

Por lo anterior, esa afirmación de las ejecutantes falta a la verdad, porque entre ellos nunca suscribieron por escrito prórroga alguna donde hayan acordado la fecha para

6

elevar a escritura pública la citada compraventa en la Notaría Única del Circulo de Guamal Magdalena. Es una solemne mentira de las ejecutantes al afirmar que prorrogaron la fecha para el día 26 de marzo de esta anualidad dos mil veintiuno (2.021), por cuanto las ejecutantes de marras desconocieron inobservaron lo prescrito en la cláusula cuarta de ese prenombrado contrato de promesa de compraventa sin fecha. En todo caso, si las promitentes compradoras y ejecutantes decidieron escoger el día 26 de marzo de esta anualidad dos mil veintiunos (2.021), lo hicieron de manera unilateral a espaldas y sin el consentimiento y anuencia de mi mandante el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA.

Por la anterior razón, carece de toda validez legal la certificación diligenciada por las ejecutantes ante la Notaría Única del Circulo de Guamal Magdalena, de fecha 26 de marzo del presente año 2.021, que reposa en la foliatura, para demostrar ilegalmente que el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA no compareció a la firma de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales contenida en la promesa de compraventa sin fecha suscrita entre las ejecutantes y el mencionado demandado, toda vez que las partes contractuales nunca firmaron documento escrito que conste que hayan acordado esa fecha de común acuerdo entre ellos y como las cláusulas contractuales son ley entre las partes las ejecutantes debieron acogerse a lo establecido en la cláusula cuarta de la tantas veces mencionada compraventa de derechos herenciales sin fecha.

Por faltar a la verdad las ejecutantes y por la forma como tratan de inducir a la administración de justicia a un error judicial a fin de obtener un fallo a su favor, desde ya advierto el fraude procesal en que están incurriendo por ocultar o no decir la verdad y por faltar a la lealtad y buena fe procesal con la contraparte.

Las demandantes lo que buscan a toda costa es mentirle a la administración de justicia diciendo semejante afirmación para hacer creer que es una parte contractual cumplida en sus obligaciones que contraio en dicho contrato de promesa de compraventa sin fecha, cuando realmente ninguna de las dos partes contractuales lo cumplieron por un error común entre ellas al haberlo celebrado y suscrito sin colocarle fecha, es decir, día mes y año, y de un error luego pasan las mismas demandantes a cometer otro error doloso al inventarse falsamente el vencimiento de una prórroga por parte de mi mandante para acudir a la Notaría de Guamal Magdalena a elevar a escritura pública la citada compraventa, y como tal ellas se inventaron la fecha marzo 26 del 2.021, llevándose de calle lo estipulado en la cláusula número cuarta de la susodicha promesa de compraventa sin fecha.

Cláusula que permito reiterar y transcribir:

**"El promitente vendedor se obliga a otorgar la escritura de compraventa en la Notaría Única del Circulo de Guamal Magdalena, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al de la firma de este contrato, a las 10:00 a.m. Estos términos podrán ser prorrogados por mutuo acuerdo entre las partes, acuerdo que debe constar por escrito, en caso que no exista acuerdo sobre la prórroga se aplicara el termino pactado en este contrato."**

Por eso la certificación expedida por la Notaria Única de Guamal Magdalena, de fecha marzo 26 del 2.021 ni la promesa de compraventa aludida sin fecha no habilitan jurídicamente a las ejecutantes de marras para que por medio de un proceso ejecutivo de suscripción de escritura pública referenciado puedan obtener la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales que le puedan corresponder a mi mandante por cuenta del proceso sucesorio de sus fallecidos padres, toda vez que las partes demandantes nunca prorrogaron de mutuo acuerdo de manera escrita la fecha de marzo 26 de 2.021 para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena.

**SEPTIMO.-** Téngase como respuesta de este hecho, la misma respuesta dada y explicada del hecho sexto para no incurrir en transcribir lo mismo. Sin embargo, les aclaro a las ejecutantes, que, si ellas desearon proceder a certificar su comparecencia a la Notaria Única de Guamal Magdalena el día 26 de marzo de 2.021, pues lo hicieron a título personal y de manera unilateral sin haber acordado por escrito la fecha del término de prórroga para llevar a cabo elevar la escritura pública compraventa la citada. Las ejecutantes, se olvidaron que las cláusulas contenidas en el contrato de promesa de compraventa sin fecha, objeto de recaudo ejecutivo es ley entre las partes contractuales, y las ejecutantes para haber podido fijar el término de prórroga para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena, tenían que haberlo acordado de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales de mutuo acuerdo y de manera escrita, tal como lo establece la cláusula No.4 de la tantas veces nombrada promesa de compraventa sin fecha título de recaudo ejecutivo, pero no lo hicieron así. Tal acuerdo parece que existió de mutuo acuerdo, pero únicamente entre las promitentes compradoras, y excluyeron de ese acuerdo al promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA que es mi mandante.

En todo caso, para que ese acuerdo de prórroga de mutuo acuerdo del termino para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena tuviera toda la validez legal tenía ser incluyente entre todas las partes contractuales, además haber existido entre ellas un mutuo acuerdo y por ultimo haberlo suscrito por escrito.

Luego entonces, como pretendían las demandantes que mi cliente el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, hubiera estado presente en la Notaria Única de Guamal Magdalena, el día 26 de marzo de este año 2.021 a eso de las diez (10.00 a.m.), si ese acuerdo del termino de prórroga jamás se consumó de la forma en que establece la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales sin fecha.

Por eso la certificación expedida por la Notaria Única de Guamal Magdalena, de fecha marzo 26 del 2.021 ni la promesa de compraventa aludida sin fecha, no habilita jurídicamente a las ejecutantes de marras para que por medio de un proceso ejecutivo de suscripción de escritura pública como el referenciado puedan llegar a obtener la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales, toda vez que las partes demandantes nunca prorrogaron de mutuo acuerdo de manera escrita la fecha de marzo 26 de 2.021 para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena.

**OCTAVO.-** Es cierto, pero la promesa de compraventa de recaudo ejecutivo es nula e ineficaz y no contiene una obligación expresa, clara y exigible.

**NOVENO.-** Ese es un acto personal de las demandantes con su apoderado judicial.

**DECIMO.-** Le aclaro a las demandantes, que si ellas no llegaron a celebrar la escritura pública de compraventa de derechos herenciales en la Notaria Única de Guamal Magdalena, no ha sido por culpa o responsabilidad de mi mandante, por las siguientes razones:

1.- Las partes contractuales incurrieron en un error común en no determinar en el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales la fecha como lo es el año, día y mes en que suscribieron o firmaron ese contrato, para así poder deducir sin mayores esfuerzos saber según el calendario del año 2017, cuándo se cumplía el término o el plazo en que debió o debía darse contablemente los cuarenta y cinco (45) días siguientes para materializar el compromiso de elevarse y protocolizar el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena en favor de las ejecutantes; pero sin haber establecido o determinado en el contrato la fecha en que suscribieron o firmaron ese contrato, es imposible establecer o determinar en qué mes, día y año se tendría que llevar a cabo el tramite notarial de la respectiva escritura pública de compraventa de derechos o cesión herencial. Y en el caso hipotético que el contrato se hubiera celebrado y suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), los cuarenta y cinco (45) días siguientes para materializar el compromiso de elevarse y protocolizar el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena en favor de las ejecutantes, se cumplieron según el calendario del año 2.017, el día domingo 24 de septiembre de 2.017, tal como se puede constatar en el almanaque calendario del año 2.017, y ese día por ser día feriado no funciona ninguna Notaria en el país.

2.- Las ejecutantes en acto de mala fe procedieron a certificar su comparecencia a la Notaria Única de Guamal Magdalena el día 26 de marzo de 2.021, pues lo hicieron a título personal y de manera unilateral sin haber acordado por escrito la fecha del término de prórroga para llevar a cabo elevar la escritura pública compraventa de los derechos herenciales y se llevaron de calle las clausulas contenidas en el contrato de promesa de compraventa sin fecha, objeto de recaudo ejecutivo el cual es ley entre las partes contractuales, y las ejecutantes para haber podido fijar el término de prórroga para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena para pedir en este proceso ejecutivo la suscripción de la escritura pública ante la Notaria de Guamal Magdalena, tenían previamente que haber acordado de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales de mutuo acuerdo y de manera escrita, tal como lo establece la cláusula No.4 de la tantas veces nombrada promesa de compraventa sin fecha título de recaudo ejecutivo, pero no lo hicieron así. Tal acuerdo parece que existió de mutuo acuerdo, pero únicamente entre las promitentes compradoras, y excluyeron de ese acuerdo al promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA que es mi mandante.

En todo caso, falto un acuerdo por escrito del termino de prórroga de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales y por eso es que sostengo hasta la saciedad que era totalmente imposible que mi cliente el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, hubiera estado presente en la Notaria Única de Guamal Magdalena, el día 26 de marzo de este año 2.021 a eso de las diez (10.00 a.m.), en razón a que el nunca llego ni ha llegado a ningún acuerdo sobre el termino de prórroga y el termino de prórroga del 26 de marzo de 2.017, jamás se consumó de la forma en que establece la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales sin fecha.

Por eso la certificación expedida por la Notaria Única de Guamal Magdalena, de fecha marzo 26 del 2.021 ni la promesa de compraventa aludida sin fecha, no habilitan jurídicamente a las ejecutantes de marras para que por medio de un proceso ejecutivo de suscripción de escritura pública como el referenciado puedan llegar a obtener la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales, toda vez que las partes demandantes nunca prorrogaron de mutuo acuerdo de manera escrita la fecha de marzo 26 de 2.021 para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena.

Por todo y por todo lo antes expuesto, no tiene ninguna culpa ni responsabilidad en que el no haya podido cumplir con la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales.

#### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo totalmente a las pretensiones invocadas por las demandantes en el referido proceso.

#### EXCEPCIONES DE MÉRITO

Su señoría me permito plantear en contra de la referida demanda las siguientes excepciones de mérito:

**1.- El contrato de promesa de compraventa objeto de esta demanda no produce obligación alguna y no contiene o existe obligación clara, expresa ni exigible.**

El artículo 422 del Código General del Proceso, expresa lo siguiente:

**"Artículo 422. Título ejecutivo:** Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.

La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."

Como puede apreciarse del texto de la preceptiva legal antes transcrita, allí establece las condiciones formales y de fondo que debe reunir un documento para que de él se pueda predicar la existencia de título ejecutivo.

Las condiciones de fondo, buscan que en los documentos que sirven de base para la ejecución aparezcan consignadas obligaciones claras, expresas y exigibles a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado y que sean liquidas o liquidables por simple operación aritmética en el caso de obligaciones pagaderas en dinero.

Frente a estas calificaciones, ha señalado la doctrina, que por expresa debe entenderse cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título. En el documento que la contiene debe ser nítido el crédito del ejecutante que allí aparece en primer término, y, en segundo término, la deuda del ejecutado; tienen que estar expresamente declaradas estas dos situaciones, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones.

La doctrina enseña que faltara este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamiento lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta.

La obligación es clara, cuando además de expresa aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido.

La obligación es exigible cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o de una condición. La exigibilidad de la obligación se debe, a la que debía cumplirse dentro de cierto termino ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acontecida, o para la cual no se señaló termino, 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, el proceso ejecutivo tiene su origen en la obligación clara, expresa y exigible contenida en el título ejecutivo, cuyo titular es el acreedor o ejecutante; y tiene por finalidad asegurarle a este la satisfacción de su acreencia mediante la utilización de medios coercitivos legítimos y legales.

Paso a examinar los requisitos formales del título ejecutivo objeto de recaudo judicial como lo es la promesa de compraventa de derechos herenciales que las ejecutantes de marras suscribieron con mi poderdante; no sin antes analizar los fundamentos legales que regulan las promesas de compraventa en nuestro ordenamiento jurídico:

La promesa de compraventa, al ser un contrato solemne, sólo surte efectos su cumplimiento con los requisitos que la ley prescribe, según se interpreta del artículo 1500 del Código Civil.

En consecuencia, primero debemos conocer cuáles son los requisitos que debe tener una promesa de compraventa para que tenga valor jurídico, requisitos que los encontramos en el artículo 1611 del Código Civil.

Los requisitos de la promesa de compra venta son los siguientes:

Que la promesa conste por escrito.

Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.

Que sea legalmente capaz.

Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

Que recaiga sobre un objeto lícito.

Que tenga una causa lícita.

**Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.**

Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

La promesa de compraventa debe cumplir todos los requisitos, y si deja de cumplir sólo uno, no surte efecto entre las partes, es decir, resulta nulo.

El contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales que fue aportado como sustento de la ejecución, no contiene una obligación actualmente exigible a cargo del demandado, y por ende no presta merito ejecutivo, como consta en la demanda la misma se sustenta en el contrato de promesa de compraventa mencionado sin fecha, celebrado entre las partes aquí en litigio mediante documento escrito, el cual fue acompañado a la demanda como título ejecutivo.

Veamos por qué no presta merito ejecutivo el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales sin fecha suscrito entre las ejecutantes MARTHA CECILIA MARTÍNEZ ALCENDRA, MELITXA MARTINEZ ALCENDRA, MABEL MARTINEZ ALCENDRA y mi poderdante LEONIS MARTINEZ ALCENDRA:

El señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, se obligó a favor de las señoras MARTHA CECILIA MARTÍNEZ ALCENDRA, MELITXA MARTINEZ ALCENDRA, MABEL MARTINEZ ALCENDRA, a enajenar los derechos herenciales de la masa herencial de los causantes AUGUSTO JOSE MARTINEZ GONZALEZ y DALIDA ALCENDRA DE MARTINEZ (Q.E.P.D.), vinculados a los bienes inmuebles denominados SANTO DOMINGO, identificado con la matrícula inmobiliaria número 224-0013981 de la oficina de instrumentos públicos de EL Banco Magdalena y el predio "SI ALCANZARES" ubicado en jurisdicción del municipio de Guamal Magdalena, distinguido con matrícula inmobiliaria número 224-4435 de la oficina de instrumentos públicos del Banco Magdalena.

El anterior compromiso, fue adquirido mediante la suscripción de una promesa de compra venta de derechos herenciales, la cual no contiene determinada la fecha de celebración y suscripción entre las señoras promitentes compradoras prenombradas y el promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA.

En la cláusula cuarta de la precitada promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo, las partes acordaron fijar como fecha para elevar a Escritura Pública la enajenación de los derechos herenciales vinculados a los bienes inmuebles antes mencionados, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al de la firma de ese contrato de promesa de compraventa, a las 10:00 a.m. en la Notaría Única del Circulo de Guamal Magdalena.

La citada cláusula me permito transcribirla y reza lo siguiente:

**"El promitente vendedor se obliga a otorgar la escritura de compraventa en la Notaría Única del Circulo de Guamal Magdalena, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al de la firma de este contrato, a las 10: 00 a.m. Estos términos podrán ser prorrogados por mutuo acuerdo entre las partes, acuerdo que debe constar por escrito, en caso que no exista acuerdo sobre la prorroga se aplicara el termino pactado en este contrato."**

Pero nos preguntamos:

¿En qué fecha fue firmada por las partes contractuales el contrato de promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo?

El anterior pacto según su literalidad no contiene una estipulación de un plazo o condición determinados en el que se hubiese fijado la época del contrato prometido, en razón que si bien es cierto que las partes contractuales fijaron como fecha para elevar la escritura de compraventa en la Notaría Única del Circulo de Guamal Magdalena los cuarenta y cinco (45) días siguientes al de la firma del contrato de promesa de compraventa a las 10:00 a.m., cierto es también, que las partes contractuales mencionadas no determinaron en el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales objeto de recaudo ejecutivo la fecha en que celebraron y suscribieron o firmaron ese contrato, lo cual si a ciencia cierta no se sabe la fecha según el calendario cuando suscribieron las partes ese documento contractual no se sabe de qué fecha se tiene que partir para realizar el conteo de esos cuarenta y cinco (45) días siguientes y así poder determinar ciertamente en que mes, día y año los contratantes podrían elevar y protocolizar el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la Notaría Única del Circulo de Guamal Magdalena.

De esa forma, la citada promesa de compraventa no cumple con el requisito de contener un plazo o condición que fije la época en que podría haberse celebrado el contrato de compraventa.

Sin embargo, la parte ejecutante de mala fe pretende hacer ver que el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales objeto de recaudo ejecutivo fue suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017) por las promitentes compradoras y promitente vendedor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, y su mala fe es tratar de confundir a la administración de justicia con la fecha cuando comparecieron las partes contractuales a la Notaría del municipio de Guamal Magdalena para efecto de hacer un reconocimiento de firma y de contenido de todo cuanto aparece plasmado

en el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales prenombrado, pero es necesario distinguir en que una cosa es la fecha en que fue elaborado y suscrito el documento contractual por la parte promitente vendedor y las promitentes compradoras, y otra cosa es la fecha del acto o diligencia de comparecencia que un ciudadano realiza ante un Notario para llevar a cabo una diligencia en donde pretende hacerse responsable asumiendo como suyo el contenido y la firma que existe en un documento que le presenta al funcionario Notarial quien da fe pública de ese acto, diligencia que es conocida con el nombre de reconocimiento de contenido y firma.

Bajo esos razonamientos, así textualmente es lo que indica expresamente la leyenda que fue plasmada en el mencionado contrato a través del respectivo sello de la Notaría, según el cual paso a transcribir:

**"1. que es cierto y suyo el contenido de un documento, igual que la firma que en él aparece. 2. Que fija la huella de su dedo ÍNDICE DERECHO porque así se lo han solicitado, Lo cual CERTIFICO."**

Ese acto notarial lo que implica es darle certeza de quien es el contenido, autor o suscriptor del documento, para evitar eventualmente algún cuestionamiento en contra del documento y de quienes lo suscribieron, y lógicamente este acto o comparecencia ante el señor Notario, puede hacerse en cualquier momento en que las partes lo consideren conveniente para presentarlo ante ese funcionario para tal efecto, diligencia que es realizada según el artículo 68 del decreto 960 de 1.970, pero la fecha de ese acto notarial es independiente a la fecha en que fue suscrito dicho contrato, y es posible que pueda llegar a coincidir con la misma fecha en que fue suscrito el documento contractual, siempre y cuando el contrato contenga en su texto la fecha en que fue suscrito por las partes, pero en el caso que nos ocupa el contrato de promesa de compraventa de la parte actora y mi defendido el cual es examinado acuciosamente no contiene en su interior la fecha en que fue celebrado y suscrito por esos sujetos contractuales.

Luego entonces, pretende hacer creer la parte ejecutante que el tantas veces mencionado contrato de promesa de compraventa fue suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), si realmente en el contenido de ese contrato que las partes reconocieron allí ante el señor Notario del Circulo de Guamal Magdalena, no existe ni aparece por ningún lado de ese susodicho contrato, que las partes intervinientes contractuales lo hayan suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), toda vez que las partes omitieron fijar o establecer en el clausulado de esa promesa de compraventa de derechos herenciales la fecha en que fue celebrado y suscrito ese contrato entre ellos, lo cual constituyo un error común entre ellos.

Así las cosas, el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales referido, es falso que haya sido celebrado y suscrito por las partes contractuales antes mencionadas el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017).

Mas sin embargo, como son inciertos e imprecisos, incomodables los argumentos de las ejecutantes, que en un supuesto caso hipotéticamente que la firma del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales referido, hubiese sido celebrado y suscrito por las partes contractuales el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), entonces para elevar la escritura de compraventa en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena, se debe hacer el conteo de los cuarenta y cinco (45) días a partir del día siguientes al de la firma del contrato de promesa de compraventa, y los cuarenta y cinco (45) se cumplieron el día 24 de septiembre de 2.017, según el calendario de esa anualidad fue domingo y ese día por ser un día feriado no funciona ninguna Notaria en el país, sin embargo mi cliente se presentó el día domingo 24 de septiembre de 2.017 a la hora fijada en esa Notaria de Guamal Magdalena y la encontró cerrada y pensó que de pronto el señor Notario le iba hacer un favor especial a las mencionadas demandantes, pero que va las puertas de esa entidad siempre estuvieron cerradas, y cuando llevaba más de una hora de espera y en vista que las compradoras mencionadas no llegaban, fue cuando se enteró que el señor Notario los sábados, domingos y feriados no prestaba ninguna atención al público y las señoras MARTHA CECILIA MARTÍNEZ ALCENDRA, MELITXA MARTINEZ ALCENDRA, MABEL MARTINEZ ALCENDRA, brillaron por su ausencia ese día domingo.

Y quiero aclarar, no es como afirman las demandantes que los cuarenta y cinco días se cumplieron el día 25 de septiembre de 2.017.

Por otro lado, las partes contractuales de la promesa de compraventa de derechos herenciales objeto de recaudo ejecutivo las señoras MARTHA CECILIA MARTÍNEZ ALCENDRA, MELITXA MARTINEZ ALCENDRA, MABEL MARTINEZ ALCENDRA, nunca suscribieron ningún mutuo acuerdo de prorroga bajo la formalidad escrita para suscribir la escritura pública de la citada compraventa en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena, porque los contratantes estipularon en la cláusula cuarta de ese prenombrado contrato, que cualquier prorroga debe constar por escrito y tal afirmación de las ejecutantes faltan a la verdad, porque entre ellos nunca suscribieron por escrito prorroga alguna donde hayan acordado de mutuo acuerdo y por escrito la fecha para elevar a escritura pública la citada compraventa en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena y en ese sentido mienten las ejecutantes diciendo que prorrogaron la fecha para el día 26 de marzo de esta anualidad dos mil veintiuno (2.021), por cuanto están desconociendo lo prescrito en la cláusula cuarta de ese prenombrado contrato de promesa de compraventa que es ley entre las partes.

En todo caso, si las promitentes compradoras y ejecutantes de marras decidieron escoger unilateralmente esa fecha del día 26 de marzo de 2.021, lo hicieron a espaldas y sin el consentimiento y autorización escrita de mi mandante el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, ese acto es ineficaz y no obliga en nada a mi mandante, toda vez que la prorroga esta sometida según la cláusula cuarta a dos condiciones y era que tenía que ser de común acuerdo y tenía que ser por escrito que tenía que hacerse entre las partes contractuales, y bajo esa directriz no lo hicieron las compradoras.

Las ejecutantes están incurriendo en una mendacidad ante la administración de justicia diciendo semejante afirmación para hacer creer que es una parte contractual cumplida en sus obligaciones que contrajo en dicho contrato bilateral y consensual.

Es falso de toda falsedad que mi representado haya dejado finalizar alguna prórroga, toda vez que entre ellos nunca acordaron prórroga ni verbal ni escrita, a pesar que la que prevalece es la prórroga que haya sido acordada de mutuo acuerdo por escrito para acudir a la Notaria de Guamal Magdalena a elevar a escritura pública la citada compraventa, y de esa manera ni de una ni de otra se ha llevado a cabo, siendo que por escrito fue la manera acordada en la cláusula número cuarta de la susodicha promesa de compraventa.

En todo caso, le reitero a las ejecutantes que nuestra H. Corte Suprema de Justicia, en muchas jurisprudencias ha manifestado que a la administración de justicia y a las partes se le debe de decir la verdad por lealtad procesal, de lo contrario se incurre en un fraude procesal.

Por lo anterior, la promesa de contrato antes mencionada, no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887. Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas adsubstantian actus por lo que la validez del acto depende de su confluencia.

La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, Según ordena el artículo 1500 del Código Civil que tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el Juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto. Pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil Colombiano, que en su inciso primero establece "la nulidad producida por un objeto o Causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidades 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 son nulidades absolutas, tal como le ocurre a la promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo.

Ya en párrafos anteriores exprese que los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, es la de que conste por escrito, que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Ese tercer requisito, que no cumple esa promesa de compraventa de recaudo ejecutivo, tiene que ver el que el ordenamiento legal colombiano, ordena que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato impone a los contratantes señalar con precisión la época en que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro ni a las partes ligadas de manera indefinida.

El Código emplea la palabra época en el prenombrado ordinal 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea como sinónimo de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión fijar la época equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida.

En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan. Sino establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el periodo o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral tercero del artículo 1611, al que se ha hecho mención.

De acuerdo con el ordinal 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, Citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida. Bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado porque el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido.

De consiguiente, "siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa de compraventa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse el subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. CSJ, junio 1° de 1965 - GJ CXI, CXII-135.

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato. Pues tal falta lesiona los intereses del orden público.

Por lo tanto, acorde con el artículo 1741 ya citado, y 1742 de la misma codificación, tal nulidad absoluta puede y debe ser declarada de oficio por el juzgador "aun sin petición de parte, siempre y cuando concurran los requisitos señalados por la ley, los cuales se compendian así:

"...El poder excepcional que al juez le otorga el artículo 2 de la Ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino por

el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 1) que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto contrato, es decir que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solos los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta. 2) Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones por las partes. 3) Que al pleito concurran, en calidad de partes las personas que intervinieron en la celebración de aquel o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse si no con audiencia de todos los que lo celebran. . (CSJ. SC. Abr. 5 de 1946. G. J. LX-357, reiterada en SCJ julio 14 de 2014, Rad. 2006- 00076-01.

Por tal motivo, la promesa que acá es objeto de discusión no puede producir obligación alguna, por carecer la promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo de uno de los requisitos de ley. Es más que entendible, que la promesa de compraventa debe cumplir todos los requisitos, y si deja de cumplir sólo uno, no surte efecto entre las partes, es decir, resulta nulo. Igualmente, el contrato de promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo aportada con la demanda no contiene una obligación expresa clara y exigible.

Por otro lado, también se hace necesario al pedir la revocatoria del mandamiento ejecutivo de fecha mayo 31 de 2.021 en el referido proceso, puntualizar que el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, expresa que, en todas las actuaciones administrativas y judiciales, deberá respetarse el debido proceso, lo cual permite inferir que cuando ello no se cumple, todo el procedimiento realizado a partir del hecho vicioso, sea ilegal y consecuentemente vulneratorio de este principio. Por ello, este elemento se convierte en el primer lineamiento a seguir por parte del Juez en cada una de las etapas de todo proceso.

El ordenamiento jurídico ha diseñado para cada pretensión una vía procedimental específica y particular que se ajusta a la naturaleza de aquella, contempla las características propias que la ley sustancial le adscribe y las vicisitudes que a partir de estas puedan presentarse. Quiero significar, con todo ello, que al darse libramiento del mandamiento ejecutivo en el referido proceso era necesario que los bienes objeto de que trata la promesa de compraventa, como son el inmueble denominado SANTO DOMINGO, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-13981 y SI ALCANZARES, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-4435, debieron haberse embargado con anterioridad o previamente a la expedición del mandamiento ejecutivo, cosa que no ocurrió así, y luego que una vez que hubiera sido presentado el certificado de libertad y tradición que hubiera acreditado plenamente la propiedad de esos inmuebles mencionados en cabeza del ejecutante o del ejecutado, era que el Juzgado tenía que proceder a librar dicho mandamiento ejecutivo, tal como lo prevé el inciso segundo del artículo 434 del Código General del Proceso, que me permito transcribir a continuación:

“...” “...Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura...”

Lo anteriormente transcrito, es una norma procesal de orden público y por consiguiente de estricto cumplimiento y por tal razón en ningún caso puede ser derogada, modificada o sustituida por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa por la ley. Eso es lo que nos indica con toda claridad el artículo 13 de la precitada obra procesal y en consecuencia vemos que la actuación judicial transgredió el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, razón que es suficiente para que prospere la revocatoria del prenombrado auto contentivo del mandamiento ejecutivo.

Pero las cosas no llegaron solamente hasta allí, por cuanto esa agencia judicial al librar el mandamiento ejecutivo decretó varias medidas de embargo y posterior secuestro sobre los bienes inmuebles denominados EL CONTENIDO, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-14037, (en este es propietario mi poderdante), y EL BLANCO, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-235, (mi poderdante es copropietario por encontrarse en comunidad con otros hermanos), en ese orden de ideas, como podrá apreciarse, si bien es cierto, esas medidas cautelares recayeron sobre unos bienes que están en cabeza del ejecutado LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, pero es de aclarar que esos bienes no corresponden a los del objeto del contrato de promesa de compraventa sin fecha que celebraron y suscribieron las señoras Martha Cecilia Martínez Alcendra y otras y el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, no más con observar que poseen matrículas inmobiliarias diferentes y en nada se parecen a las matrículas de los bienes inmuebles señalados en el contrato de promesa de compraventa tantas veces mencionado, pero la precitada preceptiva legal antes transcrita prevé y exige en su inciso segundo dos situaciones a saber para que pueda dictarse el mandamiento ejecutivo lo necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, pero como podemos observar, según los certificados de libertad y tradición aportados por las mismas ejecutantes estos bienes inmuebles que son objeto del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales y de los mismos que aspiran se eleve a escritura pública de compraventa están en cabeza del causante AUGUSTO JOSE MARTINEZ GONZALES y no están en cabeza del ejecutado señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, sin embargo el Despacho ordeno el embargo de los bienes que no aparecen en el objeto contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales objeto de recaudo ejecutivo, inclusive hasta el salario que devenga mi poderdante en su condición de docente en el Departamento del Magdalena.

Vemos nuevamente, que esa agencia judicial transgredió el derecho fundamental del debido proceso contemplado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, razón que también es suficiente para que prospere la revocatoria total del mandamiento ejecutivo de fecha mayo 31 de 2.021 dictado dentro del proceso ejecutivo singular radicado bajo el No.47-318-40-89001-2021-00061-00.

Así mismo, quiero puntualizar que el contrato de promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo aportada con la demanda no produce efecto legal alguno por ser una copia simple y no se justificaba haber libado ese mandamiento ejecutivo por lo que el documento aportado con la demanda como título de recudo ejecutivo es una copia simple y en esas condiciones ese título ejecutivo no contiene una obligación clara, expresa ni exigible.

No quiere decir que las ejecutantes tenían que hacer entrega del documento original presencialmente, pero si debió utilizar las herramientas tecnológicas para escanear el documento original, así como escanearon la copia simple de ese susodicho contrato.

El apoderado de la parte ejecutante omitió allegar el respectivo título ejecutivo original, incluso el mismo profesional del derecho lo manifiesta que aportó fue una copia, en su acápite de pruebas manifiesta copia autentica de la promesa de compraventa de derechos herenciales y en anexos, manifiesta anexar los documentos aducidos como prueba; tal como puede observarse en el expediente virtual referido. Por consiguiente, o, en consecuencia, se hace imperativa la revocatoria del mandamiento ejecutivo precitado.

## **2.- Adolece de nulidad absoluta el contrato de promesa de compraventa título de recaudo ejecutivo.**

De acuerdo con el ordinal 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, Citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida. Bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado porque el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido.

De consiguiente, "siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa de compraventa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse el subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. CSJ, junio 1° de 1965 - GJ CXI, CXII-135.

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato. Pues tal falta lesiona los intereses del orden público.

Por lo tanto, acorde con el artículo 1741 ya citado, y 1742 de la misma codificación, tal nulidad absoluta puede y debe ser declarada de oficio por el juzgador "aun sin petición de parte, siempre y cuando concurren los requisitos señalados por la ley, los cuales se compendian así:

"... El poder excepcional que al juez le otorga el artículo 2 de la Ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino por el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 1) que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto contrato, es decir que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solos los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta. 2) Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones por las partes. 3) Que al pleito concurren, en calidad de partes las personas que intervinieron en la celebración de aquel o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse si no con audiencia de todos los que lo celebran. . (CSJ. SC. Abr. 5 de 1946. G. J. LX—357, reiterada en SCJ julio 14 de 2014, Rad. 2006— 00076—01.

Por tal motivo, la promesa que acá es objeto de discusión no puede producir obligación alguna, por carecer la promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo de uno de los requisitos de ley. Es más que entendible, que la promesa de compraventa debe cumplir todos los requisitos, y si deja de cumplir sólo uno, no surte efecto entre las partes, es decir, resulta nulo. Igualmente, el contrato de promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo aportada con la demanda no contiene una obligación, expresa clara y exigible.

**3.- Revocatoria del mandamiento ejecutivo de fecha mayo 31 de 2.021, por vulnerar el derecho fundamental del debido proceso dentro del proceso ejecutivo singular radicado bajo el No.47-318-40- 89-001-2021-00061-00**

Por otro lado, también se hace necesario al pedir la revocatoria del mandamiento ejecutivo de fecha mayo 31 de 2.021 en el referido proceso puntualizar que el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, expresa que, en todas las actuaciones administrativas y judiciales, deberá respetarse el debido proceso, lo cual permite inferir que cuando ello no se cumple, todo el procedimiento realizado a partir del hecho vicioso, sea ilegal y consecuentemente vulneratorio de este principio. Por ello, este elemento se convierte en el primer lineamiento a seguir por parte del Juez en cada una de las etapas de todo proceso.

El ordenamiento jurídico ha diseñado para cada pretensión una vía procedimental específica y particular que se ajusta a la naturaleza de aquella, contempla las características propias que la ley sustancial le adscribe y las vicisitudes que a partir de estas puedan presentarse. Quiero significar, con todo ello, que al darse libramiento del

mandamiento ejecutivo en el referido proceso era necesario que los bienes objeto de que trata la promesa de compraventa, como son el inmueble denominado SANTO DOMINGO, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-13981 y SI ALCANZARES, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-4435, debieron haberse embargado con anterioridad o previamente a la expedición del mandamiento ejecutivo, cosa que no ocurrió así, y luego que una vez que hubiera sido presentado el certificado de libertad y tradición que hubiera acreditado plenamente la propiedad de esos inmuebles mencionados en cabeza del ejecutante o del ejecutado, era que el Juzgado tenía que proceder a librar dicho mandamiento ejecutivo, tal como lo prevé el inciso segundo del artículo 434 del Código General del Proceso, que me permito transcribir a continuación:

**"... " ...Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura..."**

Lo anteriormente transcrito, es una norma procesal de orden público y por consiguiente de estricto cumplimiento y por tal razón en ningún caso puede ser derogada, modificada o sustituida por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa por la ley. Eso es lo que nos indica con toda claridad el artículo 13 de la precitada obra procesal y en consecuencia vemos que la actuación judicial transgredió el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, razón que es suficiente para que prospere la revocatoria del prenombrado auto contentivo del mandamiento ejecutivo.

Pero las cosas no llegaron solamente hasta allí, por cuanto esa agencia judicial al librar el mandamiento ejecutivo decretó varias medidas de embargo y posterior secuestro sobre los bienes inmuebles denominados EL CONTENIDO, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-14037, (en este es propietario mi poderdante), y EL BLANCO, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-235, (mi poderdante es copropietario por encontrarse en comunidad con otros hermanos), en ese orden de ideas, como podrá apreciarse, si bien es cierto, esas medidas cautelares recayeron sobre unos bienes que están en cabeza del ejecutado LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, pero es de aclarar que esos bienes no corresponden a los del objeto del contrato de promesa de compraventa sin fecha que celebraron y suscribieron las señoras Martha Cecilia Martínez Alcendra y otras y el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, no más con observar que poseen matrículas inmobiliarias diferentes y en nada se parecen a las matrículas de los bienes inmuebles señalados en el contrato de promesa de compraventa tantas veces mencionado, pero la precitada preceptiva legal antes transcrita prevé y exige en su inciso segundo dos situaciones a saber para que pueda dictarse el mandamiento ejecutivo lo necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado

que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, pero como podemos observar, según los certificados de libertad y tradición aportados por las mismas ejecutantes estos bienes inmuebles que son objeto del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales y de los mismos que aspiran se eleve a escritura pública de compraventa están en cabeza del causante AUGUSTO JOSE MARTINEZ GONZALES y no están en cabeza del ejecutado señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, sin embargo el Despacho ordeno el embargo de los bienes que no aparecen en el objeto contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales objeto de recaudo ejecutivo, inclusive hasta el salario que devenga mi poderdante en su condición de docente en el Departamento del Magdalena.

Vemos nuevamente, que esa agencia judicial transgredió el derecho fundamental del debido proceso contemplado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, razón que también es suficiente para que prospere la revocatoria total del mandamiento ejecutivo de fecha mayo 31 de 2.021 dictado dentro del proceso ejecutivo singular radicado bajo el No.47-318-40-89001-2021-00061-00.

Así mismo, quiero puntualizar que el contrato de promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo aportada con la demanda no produce efecto legal alguno por ser una copia simple y no se justificaba haber libado ese mandamiento ejecutivo por lo que el documento aportado con la demanda como título de recaudo ejecutivo es una copia simple y en esas condiciones ese título ejecutivo no contiene una obligación clara, expresa ni exigible.

No quiere decir que las ejecutantes tenían que hacer entrega del documento original presencialmente, pero si debió utilizar las herramientas tecnológicas para escanear el documento original, así como escanearon la copia simple de ese susodicho contrato.

El apoderado de la parte ejecutante omitió allegar el respectivo título ejecutivo original, incluso el mismo profesional del derecho lo manifiesta que aportó fue una copia, en su acápite de pruebas manifiesta copia auténtica de la promesa de compraventa de derechos herenciales y en anexos, manifiesta anexar los documentos aducidos como prueba; tal como puede observarse en el expediente virtual referido. Por consiguiente, o, en consecuencia, se hace imperativa la revocatoria del mandamiento ejecutivo precitado.

**4.- El contrato de promesa de compraventa sin fecha objeto de recaudo ejecutivo aportada con la demanda no produce efecto legal alguno por ser una copia simple.**

Así mismo, quiero puntualizar que el contrato de promesa de compraventa sin fecha objeto de recaudo ejecutivo aportada con la demanda no produce efecto legal alguno por ser una copia simple y no se justificaba haber libado ese mandamiento ejecutivo por lo que el documento aportado con la demanda como título de recaudo ejecutivo es una copia simple y en esas condiciones ese título ejecutivo no contiene una obligación clara, expresa ni exigible.

No quiere decir que las ejecutantes tenían que hacer entrega del documento original presencialmente, pero si debió utilizar las herramientas tecnológicas para escanear el documento original, así como escanearon la copia simple de ese susodicho contrato.

El apoderado de la parte ejecutante omitió allegar el respectivo título ejecutivo original, incluso el mismo profesional del derecho lo manifiesta que aportó fue una copia, en su acápite de pruebas manifiesta copia auténtica de la promesa de compraventa de derechos herenciales y en anexos, manifiesta anexar los documentos aducidos como prueba; tal como puede observarse en el expediente virtual referido. Por consiguiente, o, en consecuencia, se hace imperativa la revocatoria del mandamiento ejecutivo precitado.

**5.- Revocatoria del mandamiento ejecutivo por ser el título de recaudo ejecutivo contrato de promesa de compraventa sin fecha aportada con la demanda es una copia simple y no es exigible ejecutivamente.**

El apoderado de la parte ejecutante omitió allegar el respectivo título ejecutivo original, incluso el mismo profesional del derecho lo manifiesta que aportó fue una copia, en su acápite de pruebas manifiesta copia auténtica de la promesa de compraventa de derechos herenciales y en anexos, manifiesta anexar los documentos aducidos como prueba; tal como puede observarse en el expediente virtual referido. Por consiguiente, o, en consecuencia, se hace imperativa la revocatoria del mandamiento ejecutivo precitado.

Por la anterior razón, no se hace exigible ejecutivamente la citada promesa de compraventa sin fecha que reposa en el expediente judicial.

**6.- Inexistencia de infracción o incumplimiento de parte del promitente vendedor con relación a las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo.**

Si las partes contractuales no llegaron a celebrar la escritura pública de compraventa de derechos herenciales en la Notaría Única de Guamal Magdalena, no ha sido por culpa o responsabilidad de mi mandante, por las siguientes razones:

1.- Las partes contractuales incurrieron en un error común en no determinar en el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales la fecha como lo es el año, día y mes en que suscribieron o firmaron ese contrato, para así poder deducir sin mayores esfuerzos saber según el calendario del año 2017, cuándo se cumplía el término o el plazo en que debió o debía darse contablemente los cuarenta y cinco (45) días siguientes para materializar el compromiso de elevarse y protocolizar el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la Notaría Única del Circulo de Guamal Magdalena en favor de las ejecutantes; pero sin haber establecido o determinado en el contrato la fecha en que suscribieron o firmaron ese contrato, es imposible establecer o determinar en qué mes, día y año se tendría que llevar a cabo el

tramite notarial de la respectiva escritura pública de compraventa de derechos o cesión herencial. Y en el caso hipotético que el contrato se hubiere celebrado y suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), los cuarenta y cinco (45) días siguientes para materializar el compromiso de elevarse y protocolizar el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena en favor de las ejecutantes, se cumplieron según el calendario del año 2.017, el día domingo 24 de septiembre de 2.017, tal como se puede constatar en el almanaque calendario del año 2.017, y ese día por ser día feriado no funciona ninguna Notaria en el país.

2.- Por otro lado, las ejecutantes en un acto de mala fe procedieron a certificar su comparecencia a la Notaria Única de Guamal Magdalena el día 26 de marzo de 2.021, pues lo hicieron a título personal y de manera unilateral sin haber acordado por escrito la fecha del término de prórroga para llevar a cabo elevar la escritura pública compraventa de los derechos herenciales y se llevaron de calle las cláusulas contenidas en el contrato de promesa de compraventa sin fecha, objeto de recaudo ejecutivo el cual es ley entre las partes contractuales, y las ejecutantes para haber podido fijar el término de prórroga para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena para pedir en este proceso ejecutivo la suscripción de la escritura pública ante la Notaria de Guamal Magdalena, tenían previamente que haber acordado de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales de mutuo acuerdo y de manera escrita, tal como lo establece la cláusula No.4 de la tantas veces nombrada promesa de compraventa sin fecha titulo de recaudo ejecutivo, pero no lo hicieron así. Tal acuerdo parece que existió de mutuo acuerdo, pero únicamente entre las promitentes compradoras, y excluyeron de ese acuerdo al promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA que es mi mandante.

En todo caso, faltó un acuerdo por escrito del termino de prórroga de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales y por eso es que sostengo hasta la saciedad que era totalmente imposible que mi cliente el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, hubiera estado presente en la Notaria Única de Guamal Magdalena, el día 26 de marzo de este año 2.021 a eso de las diez (10.00 a.m.), en razón a que el nunca lleo ni ha llegado a ningún acuerdo sobre el termino de prórroga y el termino de prórroga del 26 de marzo de 2.017, jamás se consumó de la forma en que establece la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales sin fecha.

Por eso la certificación expedida por la Notaria Única de Guamal Magdalena, de fecha marzo 26 del 2.021 ni la promesa de compraventa aludida sin fecha, no habilitan jurídicamente a las ejecutantes de marras para que por medio de un proceso ejecutivo de suscripción de escritura pública como el referenciado puedan llegar a obtener la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales, toda vez que las partes demandantes nunca prorrogaron de mutuo acuerdo de manera escrita la fecha de marzo 26 de 2.021 para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena.

Por todo y por todo lo antes expuesto, no tiene ninguna culpa ni responsabilidad en que el no haya podido cumplir con la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales.

**7.- Inexistencia de acuerdo escrito entre los contratantes para prorrogar el termino para que el promitente vendedor otorgara la escritura de compraventa de derechos herenciales.**

las ejecutantes en un acto de mala fe procedieron a certificar su comparecencia a la Notaria Única de Guamal Magdalena el día 26 de marzo de 2.021, pues lo hicieron a título personal y de manera unilateral sin haber acordado por escrito la fecha del término de prórroga para llevar a cabo elevar la escritura pública compraventa de los derechos herenciales y se llevaron de calle las cláusulas contenidas en el contrato de promesa de compraventa sin fecha, objeto de recaudo ejecutivo el cual es ley entre las partes contractuales, y las ejecutantes para haber podido fijar el término de prórroga para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena para pedir en este proceso ejecutivo la suscripción de la escritura pública ante la Notaria de Guamal Magdalena, tenían previamente que haber acordado de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales de mutuo acuerdo y de manera escrita, tal como lo establece la cláusula No.4 de la tantas veces nombrada promesa de compraventa sin fecha título de recaudo ejecutivo, pero no lo hicieron así. Tal acuerdo parece que existió de mutuo acuerdo, pero únicamente entre las promitentes compradoras, y excluyeron de ese acuerdo al promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA que es mi mandante.

En todo caso, faltó un acuerdo por escrito del termino de prórroga de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales y por eso es que sostengo hasta la saciedad que era totalmente imposible que mi cliente el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, hubiera estado presente en la Notaria Única de Guamal Magdalena, el día 26 de marzo de este año 2.021 a eso de las diez (10.00 a.m.), en razón a que el nunca llegó ni ha llegado a ningún acuerdo sobre el termino de prórroga y el termino de prórroga del 26 de marzo de 2.017, jamás se consumó de la forma en que establece la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales sin fecha.

Por eso la certificación expedida por la Notaria Única de Guamal Magdalena, de fecha marzo 26 del 2.021 ni la promesa de compraventa aludida sin fecha, no habilitan jurídicamente a las ejecutantes de marras para que por medio de un proceso ejecutivo de suscripción de escritura pública como el referenciado puedan llegar a obtener la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales, toda vez que las partes demandantes nunca prorrogaron de mutuo acuerdo de manera escrita la fecha de marzo 26 de 2.021 para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena.

Por todo y por todo lo antes expuesto, no tiene ninguna culpa ni responsabilidad en que el no haya podido cumplir con la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales.

Por lo anterior, la promesa de compraventa de derechos herenciales objeto de recaudo ejecutivo en el presente proceso no presta merito ejecutivo, es decir no contiene una obligación clara, expresa ni exigible.

#### **8.- Imposibilidad de dar un derecho que no se tiene.**

Se hace necesario pedir la revocatoria del mandamiento ejecutivo de fecha mayo 31 de 2.021 en el referido por las siguientes razones de orden legal que le impiden a mi mandante el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, dar o entregar un derecho a las ejecutantes de marras que hasta el momento él no tiene; veamos porque:

El artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, expresa que, en todas las actuaciones administrativas y judiciales, deberá respetarse el debido proceso, lo cual permite inferir que cuando ello no se cumple, todo el procedimiento realizado a partir del hecho vicioso, sea ilegal y consecuentemente vulneratorio de este principio. Por ello, este elemento se convierte en el primer lineamiento a seguir por parte del Juez en cada una de las etapas de todo proceso.

El ordenamiento jurídico ha diseñado para cada pretensión una vía procedimental específica y particular que se ajusta a la naturaleza de aquella, contempla las características propias que la ley sustancial le adscribe y las vicisitudes que a partir de estas puedan presentarse. Quiero significar, con todo ello, que al darse libramiento del mandamiento ejecutivo en el referido proceso era necesario que los bienes objeto de que trata la promesa de compraventa, como son el inmueble denominado SANTO DOMINGO, identificado con la matricula inmobiliaria No.224-13981 y SI ALCANZARES, identificado con la matricula inmobiliaria No.224-4435, debieron haberse embargado con anterioridad o previamente a la expedición del mandamiento ejecutivo, cosa que no ocurrió así, y luego que una vez que hubiera sido presentado el certificado de libertad y tradición que hubiera acreditado plenamente la propiedad de esos inmuebles mencionados en cabeza del ejecutante o del ejecutado, era que el Juzgado tenía que proceder a librar dicho mandamiento ejecutivo, tal como lo prevé el inciso segundo del artículo 434 del Código General del Proceso, que me permito transcribir a continuación:

**"... "..."...Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura..."**

Lo anteriormente transcrito, es una norma procesal de orden público y por consiguiente de estricto cumplimiento y por tal razón en ningún caso puede ser derogada, modificada

o sustituida por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa por la ley. Eso es lo que nos indica con toda claridad el artículo 13 de la precitada obra procesal y en consecuencia vemos que la actuación judicial transgredió el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, razón que es suficiente para que prospere la revocatoria del prenombrado auto contentivo del mandamiento ejecutivo.

Pero las cosas no llegaron solamente hasta allí, por cuanto esa agencia judicial al librar el mandamiento ejecutivo decretó varias medidas de embargo y posterior secuestro sobre los bienes inmuebles denominados EL CONTENTO, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-14037, (en este es propietario mi poderdante), y EL BLANCO, identificado con la matrícula inmobiliaria No.224-235, (mi poderdante es copropietario por encontrarse en comunidad con otros hermanos), en ese orden de ideas, como podrá apreciarse, si bien es cierto, esas medidas cautelares recayeron sobre unos bienes que están en cabeza del ejecutado LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, pero es de aclarar que esos bienes no corresponden a los del objeto del contrato de promesa de compraventa sin fecha que celebraron y suscribieron las señoras Martha Cecilia Martínez Alcendra y otras y el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, no más con observar que poseen matrículas inmobiliarias diferentes y en nada se parecen a las matrículas de los bienes inmuebles señalados en el contrato de promesa de compraventa tantas veces mencionado, pero la precitada preceptiva legal antes transcrita prevé y exige en su inciso segundo dos situaciones a saber para que pueda dictarse el mandamiento ejecutivo lo necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, pero como podemos observar, según los certificados de libertad y tradición aportados por las mismas ejecutantes estos bienes inmuebles que son objeto del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales y de los mismos que aspiran se eleve a escritura pública de compraventa están en cabeza del causante AUGUSTO JOSE MARTINEZ GONZALES y no están en cabeza del ejecutado señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, sin embargo el Despacho ordenó el embargo de los bienes que no aparecen en el objeto contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales objeto de recaudo ejecutivo, inclusive hasta el salario que devenga mi poderdante en su condición de docente en el Departamento del Magdalena.

Vemos; que esa agencia judicial transgredió el derecho fundamental del debido proceso contemplado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, razón que también es suficiente para que prospere la revocatoria total del mandamiento ejecutivo de fecha mayo 31 de 2.021 dictado dentro del proceso ejecutivo singular radicado bajo el No.47-318-40-89001-2021-00061-00.

**9.-Inexistencia de las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa objeto de recaudo ejecutivo por error común de las partes.**

Le aclaro a las demandantes, que si ellas no llegaron a celebrar la escritura pública de compraventa de derechos herenciales en la Notaria Única de Guamal Magdalena, no ha sido por culpa o responsabilidad de mi mandante, por las siguientes razones:

1.- Las partes contractuales incurrieron en un error común en no determinar en el contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales la fecha como lo es el año, día y mes en que suscribieron o firmaron ese contrato, para así poder deducir sin mayores esfuerzos saber según el calendario del año 2017, cuándo se cumplía el término o el plazo en que debió o debía darse contablemente los cuarenta y cinco (45) días siguientes para materializar el compromiso de elevarse y protocolizar el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena en favor de las ejecutantes; pero sin haber establecido o determinado en el contrato la fecha en que suscribieron o firmaron ese contrato, es imposible establecer o determinar en qué mes, día y año se tendría que llevar a cabo el trámite notarial de la respectiva escritura pública de compraventa de derechos o cesión herencial. Y en el caso hipotético que el contrato se hubiere celebrado y suscrito el día diez (10) de agosto del año dos mil diecisiete (2.017), los cuarenta y cinco (45) días siguientes para materializar el compromiso de elevarse y protocolizar el acto escriturario de compraventa de derechos herenciales ante la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena en favor de las ejecutantes, se cumplieron según el calendario del año 2.017, el día domingo 24 de septiembre de 2.017, tal como se puede constatar en el almanaque calendario del año 2.017, y ese día por ser día feriado no funciona ninguna Notaria en el país.

2.- Las ejecutantes en acto de mala fe procedieron a certificar su comparecencia a la Notaria Única de Guamal Magdalena el día 26 de marzo de 2.021, pues lo hicieron a título personal y de manera unilateral sin haber acordado por escrito la fecha del término de prórroga para llevar a cabo elevar la escritura pública compraventa de los derechos herenciales y se llevaron de calle las cláusulas contenidas en el contrato de promesa de compraventa sin fecha, objeto de recaudo ejecutivo el cual es ley entre las partes contractuales, y las ejecutantes para haber podido fijar el término de prórroga para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena para pedir en este proceso ejecutivo la suscripción de la escritura pública ante la Notaria de Guamal Magdalena, tenían previamente que haber acordado de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales de mutuo acuerdo y de manera escrita, tal como lo establece la cláusula No.4 de la tantas veces nombrada promesa de compraventa sin fecha título de recaudo ejecutivo, pero no lo hicieron así. Tal acuerdo parece que existió de mutuo acuerdo, pero únicamente entre las promitentes compradoras, y excluyeron de ese acuerdo al promitente vendedor señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA que es mi mandante.

En todo caso, faltó un acuerdo por escrito del término de prórroga de mutuo acuerdo entre todas las partes contractuales y por eso es que sostengo hasta la saciedad que era totalmente imposible que mi cliente el señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA, hubiera estado presente en la Notaria Única de Guamal Magdalena, el día 26 de marzo de este año 2.021 a eso de las diez (10.00 a.m.), en razón a que el nunca llegó ni ha llegado a ningún acuerdo sobre el término de prórroga y el término de prórroga del 26 de marzo de 2.017, jamás se consumó de la forma en que establece la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de derechos herenciales sin fecha.

Por eso la certificación expedida por la Notaria Única de Guamal Magdalena, de fecha marzo 26 del 2.021 ni la promesa de compraventa aludida sin fecha, no habilitan jurídicamente a las ejecutantes de marras para que por medio de un proceso ejecutivo de suscripción de escritura pública como el referenciado puedan llegar a obtener la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales, toda vez que las partes demandantes nunca prorrogaron de mutuo acuerdo de manera escrita la fecha de marzo 26 de 2.021 para celebrar la escritura pública de compraventa en la Notaria de Guamal Magdalena.

Por las anteriores razones, mi mandante no tiene ninguna culpa ni responsabilidad en que el no haya podido cumplir con la suscripción de la escritura pública de compraventa de derechos herenciales.

Señora Juez, de manera comedida pido declarar prosperas y probadas cada una de las anteriores excepciones de mérito antes expuestas y declarar las que no hayan invocado pero que se encuentre probada.

**PRUEBAS**

Sírvase tener como pruebas las que militan en el expediente como son:

- 1.-La pruebas documentales que militan en el expediente y en la demanda .
- 2.- La promesa sin fecha de compraventa de derechos herenciales celebrada y suscrita por los señores MARTHA CECILIA MARTINEZ y otras promitentes compradoras y el señor promitente vendedor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA.
- 3.-El escrito de medidas cautelares presentado por el apoderado judicial de las demandantes.
- 4.-Los certificados de libertad y tradición aportados por el demante.
- 5.- El auto de mandamiento ejecutivo de fecha mayo treinta y uno de dos mil veintiuno (2.021), dictado por esa agencia judicial.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Fundo las excepciones de mérito en lo normando en el artículo 13, 422, 430, 434 del Código General del Proceso, ordinal 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, artículo 1611, artículo 1502 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, artículo 1741, artículo 68 del Decreto 960 de 1.970. Artículo 29 de la C.N.

**NOTIFICACIONES**

Las recibiré en la calle 5 No.7-66 Guamal Magdalena  
Celular 3234499841 correo electronico luisbaena2010@hotmail.com  
El demandante y demandados en la dirección indicada en la demanda.

De usted,  
Atentamente,



**LUIS CARLOS BAENA LOPEZ**  
C.C. No.72.179244 de Barranquilla  
T.P. No.92607 del C.S de la J.

REF. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR POR OBLIGACION DE HACER / SUSCRIPCIÓN DE  
ESCRITURA PUBLICA  
Demandante: MARTHA CECILIA MARTINEZ ALCENDRA y otras.  
Demandado: LEONIS MARTINEZ ALCENDRA  
Rad. 2.021-00061-00  
Actuación: contestación de la demanda ejecutiva y excepciones de mérito.

