



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLUVIEJO –
SUCRE**

Código del Juzgado 708234089001

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

Ref.: EJECUTIVO MÍNIMA CUANTIA

Rad: 2022-00050-00

Demandante: CRISTOBAL JOSÉ PÉREZ PAZO - C.C. N° 6.818.587

Demandados: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ

ASUNTO A TRATAR

El señor CRISTOBAL JOSÉ PÉREZ PAZO, actuando a través de apoderado judicial presenta DEMANDA EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA POR OBLIGACIÓN DE HACER contra HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ quien en vida se identificaba con C.C. N° 92.275.506, con ocasión de la obligación de hacer, de firma de escritura pública vertida en el contrato de promesa de compraventa de fecha 16 de diciembre de 2013, que en la actualidad se encuentra incumplida.

Para lo anterior anexó como documento base de la obligación, CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 16 de diciembre de 2013, suscrita entre los señores CRISTOBAL JOSÉ PÉREZ PAZO y ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ, de un lote de terreno ubicado en el corregimiento la Siria, municipio de Toluviejo, identificado con M.I. N° 340-31276 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Copia del certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N° 340-31276 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Escritura Pública N° 1176 de 1 de noviembre de 1971 de la Notaria Segunda de Sincelejo.

El Juzgado entrará a resolver la viabilidad de la admisión de la demanda, de la cual se procede hacer un estudio de la misma, de conformidad con el artículo 422 del C.G.P., previas las siguientes anotaciones:

Ahora bien, de la norma antes citada se desprende que el título ejecutivo, es el documento que por mandato legal o judicial, o por acuerdo de quienes lo suscriben, contiene una obligación de pagar una suma de dinero, obligación de dar o hacer, obligación de no hacer, obligación condicional, obligación por perjuicio, obligaciones alternativas, u obligación de suscribir documentos, a cargo de una o más personas y a favor de otra u otras, que por ser *expresa, clara, exigible* y constituir plena prueba, produce la certeza judicial necesaria para que pueda ser satisfecha mediante el proceso ejecutivo respectivo.

Así pues, nos permite establecer que la obligación pretendida en la presente demanda por el señor CRISTOBAL JOSÉ PÉREZ PAZO en contra de los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ, carece de la característica de ser expresa, toda vez que, de la redacción misma del título ejecutivo aportado junto con la demanda "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN LOTE DE TERRENO", más exactamente en su CLÁUSULA SEGUNDA, carece de la obligación implícita o expresa que resulte a cargo de los ejecutados HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ, de que se entregara por parte del promitente comprador la suma restante de UN MILLON (\$1.000.000) a la firma de la respectiva escritura.

El título ejecutivo, no menciona en ninguna de sus cláusulas la obligación que tendría la parte aquí ejecutada "HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL FALLECIDO SEÑOR ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ" la obligación de realizar los trámites de firma de escritura, pues en la CLÁUSULA SEGUNDA solo se estipula lo siguiente: *"El valor de este lote de terreno que se vende mediante este documento, es por la suma de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000,00), MONEDA LEGAL, dinero que será cancelado de la siguiente manera: a la firma del presente contrato SEIS MILLONES (\$6.000.000) y lo restante UN MILLON (\$1.000.000), a la firma de la respectiva escritura..."*.

Nótese que el CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 16 de diciembre de 2013, se encuentra suscrito entre los señores CRISTOBAL JOSÉ PÉREZ PAZO y ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ, y que en la CLÁUSULA SEGUNDA solo aparece que la firma de la respectiva escritura estaba condicionada a un pago restante de un millón de pesos que haría el comprador al vendedor.

Adicional se tiene que en la CLÁUSULA TERCERA del aludido contrato de compraventa, reza lo siguiente: *"El lote de terreno que se vende mediante este documento, lo obtuvo el vendedor por herencia de su finado padre Fortunato Cervantes Vitola. Con escritura pública número 1.176 del 1 de noviembre de 1971 de la Notaria Segunda de Sincelejo y matrícula inmobiliaria 34031276 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo"*.

Y el HECHO CUARTO de la demanda dice lo siguiente: *"El señor Adalberto Cervantes Márquez había adquirido el predio por herencia de su difunto padre el señor Fortunato Cervantes Vitola a quien se lo adjudicó el Instituto Colombiano de Reforma Agraria-INCORA hoy INCODER, conforme a escritura pública No 1.176 del 1 de noviembre de 1971 de la Notaria Segunda del circuito de Sincelejo registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 340-31276 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo."*

Por lo que al hacer un análisis del folio de matrícula inmobiliaria y demás documentos anexos, el Despacho no observa archivo alguno que permita corroborar que el señor ADALBERTO CERVANTEZ MÁRQUEZ (QEPD) haya adquirido el predio aquí planteado a través de compraventa o herencia o sucesión. Pues lo único que se observa del folio de M.I. N° 340-31276 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, ANOTACIÓN N° 087 de 14 de diciembre de 1971 es que el señor FORTUNATO CERVANTEZ VITOLA, mediante Escritura Pública No 1.176 del 1 de noviembre de 1971 de la Notaría Segunda del Círculo de Sincelejo, adquirió el bien inmueble por compraventa que firmara con el INCORA.

No observándose que la parte demandante haya aportado documento alguno que acredite al señor ADALBERTO CERVANTEZ MÁRQUEZ (QEPD) como legítimo dueño del predio, pues ni siquiera aparece en el folio de matrícula inmobiliaria mencionado.

Adicional se tiene que se dirige la demanda en contra de HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL FALLECIDO SEÑOR ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ, sin especificar algún demandado determinado o sin que aparezca una persona determinada.

Quiere decir entonces, que no se evidencia la obligación de la parte ejecutada HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ADALBERTO CERVANTES MÁRQUEZ, de firmar la escritura, ya que el documento título ejecutivo, debe consignar expresamente, además del contenido, el alcance de la obligación, como la parte o persona vinculada en los términos de la obligación estipulada.

Por otra parte se tiene que el artículo 434 del CGP prescribe la OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS, que define "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. "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. "No será necesario el certificado de propiedad cuando se trate de actos referentes a terrenos baldíos ocupados con mejoras, semovientes u otros medios de explotación económica, o de la posesión material que se ejerza sobre inmuebles de propiedad privada sin título registrado a su favor. Pero en estos casos se acompañará certificado del registrador de instrumentos públicos acerca de la inexistencia del registro del título a favor del demandado. "Para que el juez pueda ordenar la suscripción de escritura o documento que verse sobre bienes muebles no sujetos a registro se requiere que estos hayan sido secuestrados como medida previa.

No cumpliendo la parte demandante con la carga procesal y requisitos del artículo precedentemente enunciado.

Lo anterior nos permite establecer que la obligación contenida en el Contrato de Compraventa mencionado, carece de ser expresa en la ejecución de la obligación por parte de su deudor, lo que lo convierte en un documentos incapaz de prestar mérito ejecutivo, por lo que el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: No Librar mandamiento ejecutivo, por las razones antes anotadas.

SEGUNDO: Déjense las constancias en los libros respectivos y en el sistema Justicia XXI Web.

TERCERO: Tener al doctor ATENOR DEL C. PÉREZ ORTEGA, identificado con C.C. N° 92.500.612 de Sincelejo – Sucre y T.P. N° 79.046 del C.S. de la J., como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines conferidos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARMEN CECILIA CARRILLO ANAYA
JUEZ

