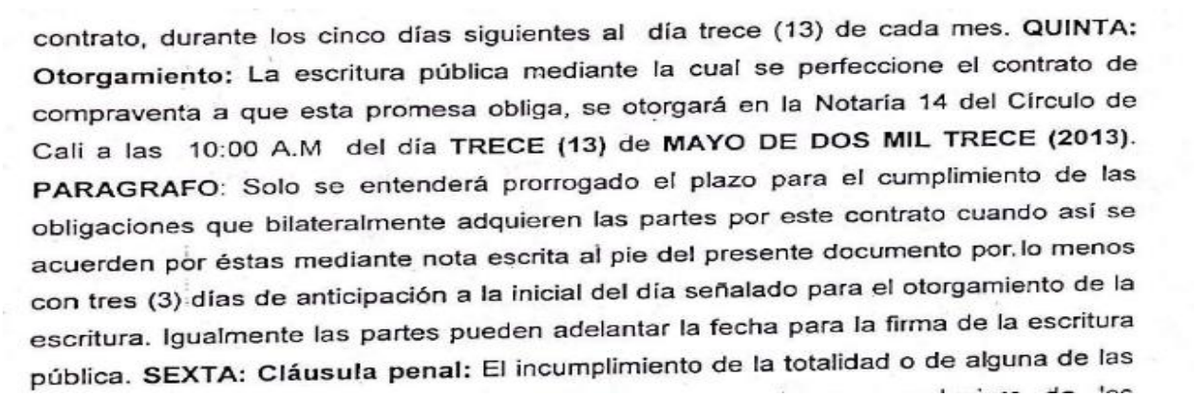
REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD: 76001 31 03 019-2022-00210-00

SANTIAGO DE CALI, 03 DE OCTUBRE DE 2022

Revisada la presente demanda **EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE HACER** incoada por **COMERCIALIZADORA DE COMBUSTIBLES SANTA ANA S.A.S.** en contra de **SANDRA KARINA GARCIA ESCOBAR, IVONNE GARCIA ESCOBAR, NOLVI GARCIA ESCOBAR, SONIA GARCIA ESCOBAR, ARNULFO GARCÍA ESCOBAR, DIEGO GARCÍA ESCOBAR y JESUS OERTEL GARCÍA ESCOBAR** se advierte que en el documento presentado como base de ejecución no se determina una obligación clara, expresa y actualmente exigible en los términos de los artículos 433 y 434 en concordancia con el Art. 422 del C.G.P., toda vez que en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 13 de agosto de 2013 en la cláusula QUINTA otorgamiento se estableció:


contrato, durante los cinco días siguientes al día trece (13) de cada mes. **QUINTA: Otorgamiento:** La escritura pública mediante la cual se perfeccione el contrato de compraventa a que esta promesa obliga, se otorgará en la Notaría 14 del Círculo de Cali a las 10:00 A.M del día **TRECE (13)** de **MAYO DE DOS MIL TRECE (2013)**. **PARAGRAFO**: Solo se entenderá prorrogado el plazo para el cumplimiento de las obligaciones que bilateralmente adquieren las partes por este contrato cuando así se acuerden por éstas mediante nota escrita al pie del presente documento por lo menos con tres (3) días de anticipación a la inicial del día señalado para el otorgamiento de la escritura. Igualmente las partes pueden adelantar la fecha para la firma de la escritura pública. **SEXTA: Cláusula penal:** El incumplimiento de la totalidad o de alguna de las

Es decir que se acordó el otorgamiento de la escritura pública para el 13 de mayo de 2013 a las 10:00 a.m. en la Notaria 14 del Circulo de Cali, no obstante, en el hecho sexto de la demanda se indica *"fecha en la que se convino no asistir en razón a que la agrimensora no se había terminado y la subdivisión no se había concluido"*, sin indicar la fecha hasta la cual de común acuerdo las partes decidieron cumplir con este compromiso, además, conforme el parágrafo de la cláusula quinta del contrato, solo se entendería prorrogado dicho plazo cuando así lo acordaran las partes mediante nota escrita al pie del contrato, por lo menos con tres (3) días de anticipación al día señalado

inicialmente, nota escrita que no se encuentra en el contrato de promesa de compraventa allegado, razón por la cual no hay claridad, ni exigibilidad en la promesa de compraventa, que haga procedente este proceso.

Además, dicho contrato de promesa de compraventa estaba supeditado entre otros al cumplimiento de lo pactado en el parágrafo segundo de la cláusula primera para realizar la firma de la escritura publica así:

> **PARAGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que como en el título antecedente figuran 498.000 metros cuadrados como área del inmueble prometido en venta, en la escritura pública que solemnice este contrato se consignará el área y linderos que correspondan, una vez se efectué la división material y la liquidación de la comunidad y se legalicen las mismas, tal como se enuncia en el parágrafo de la Cláusula Novena de esta Promesa de Compraventa, y serán el **PROPIETARIO DEL DERECHO NUMERO DOCE (#12) y EL PROMETIENTE VENDEDOR** quienes asumen está obligación. **PARAGRAFO TERCERO**: EL **PROMETIENTE COMPRADOR** se hará

Si bien para demostrar el cumplimiento de este punto aportan acuerdo realizado entre la sociedad demandante y la comunera No. 12 señora Adela García Escobar del 05 de febrero de 2016 respecto de la división del lote con matricula inmobiliaria No. 372-8034, lo cierto es que allí se acordó:

> **56.617m2,** como le corresponde. **CUARTO:** Que la ubicación de la Sra. ADELA GARCIA ESCOBAR, estará en uno de los extremos del Lote las Vegas colindado así: por el NORTE: con el Lote las Vegas, por el SUR: con la autopista Cabal Pombo, por el ESTE: con el Lote las Vegas, y por el OESTE: con el Lote de Don Jorge Arias. **QUINTO:** Que firmado el presente acuerdo las partes procederán en un término no mayor a un (1) mes a adelantar los trámites correspondientes para fijar los linderos del terreno y separarlo como se debe. **SEXTO:** Que una vez firmado el presente acuerdo las partes tendrán un término no mayor a dos (2) meses para proceder a desenglobar el terreno y adelantar los trámites necesarios ante los entes competentes, hasta que por medio de acto administrativo se determine la división. **SÉPTIMO:** Que una vez y apenas salgan los respectivos documentos, las partes acuerdan la realización y escrituración del terreno, acto que pertenecían al presente fin a este acuerdo.

De lo anterior, no se aporta documento donde conste se haya dado cumplimiento al desenglobe de la porción de terreno que le corresponde a la señora Adela García Escobar ni del acto administrativo que determine la división, con lo cual se puede concluir que no se ha dado cumplimiento a lo acordado en el parágrafo segundo de la cláusula primera, lo cual era prerrequisito para proceder con la solemnidad del contrato de promesa de compraventa, esto es la firma de la escritura pública.

Adicional a todo lo anterior, al revisar el certificado de tradición del inmueble objeto del proceso, inmueble con matricula inmobiliaria No. 372-8034, se advierte que en la descripción de la cabida y los linderos se advierte que se trata de “UN TERRENO BALDIO”, y en su anotación No. 009 se encuentra inscrita *“ESPECIFICACION:*

LIMITACION AL DOMINIO: 0353 ABSTENCION DE INSCRIPCION DE ACTOS DE ENAJENACION O TRANSFERENCIA Y AVAL DE PREDIOS" y si bien en la anotación No. 010 se encuentra inscrita "AUTORIZACION REGISTRO", lo cierto es que no se encuentra registrada la cancelación a la limitación al dominio, lo cual deja por fuera del comercio al inmueble objeto de esta demanda.

Por lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito,

R E S U E L V E

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago solicitado, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NO HAY LUGAR A ORDENAR la devolución de la demanda y sus anexos por haberse presentado digitalmente.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la radicación y el archivo de las actuaciones pertinentes.

NOTIFÍQUESE
LA JUEZ

SH

JUZGADO 19 CIVIL DEL
CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA
En Estado No. **165** de hoy se
notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: **OCTUBRE 04 -2022**

NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

Firmado Por:

Gloria Maria Jimenez Londoño

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 019

Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ba021300f1e82059b1dbcfd7156f3cbed164a4c3fecb8212f2e357299011f8aa**

Documento generado en 03/10/2022 09:07:03 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica