

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
Rad. 760013103-019-2023-00053-00**

SANTIAGO DE CALI, DOS (02) DE MAYO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

**I.OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede el despacho a través de la presente providencia a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto del 27 de marzo de 2023, por medio del cual se negó librar mandamiento del pago en el asunto de la referencia al no contener un título ejecutivo de que trata el art. 422 y ss. Del CGP.

**II.FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

En síntesis, como fundamento del recurso el memorialista presenta las siguientes consideraciones:

*Los litigantes, en el quehacer diario del ejercicio de nuestra profesión, nos vemos enfrentados a diversas situaciones jurídicas, en las que el derecho sustancial nos presenta el dilema de escoger las acciones judiciales que mejor se adaptan a las necesidades que los litigios nos presentan. En el caso bajo estudio, ya se agotó una vía jurídica que fue la solicitud de resolución del contrato, la cual fue negada y actualmente hace tránsito a cosa juzgada. La vía jurídica que se adaptaría en este caso. Es el cumplimiento del contrato, donde exige como requisito que el accionante que la ejerce sea el contratante cumplido y como se observó en la sentencia de la resolución, las dos partes son incumplidas, descartándose de esta forma la posibilidad de prosperidad de esta acción. La alternativa que nos trae el derecho sustancial de las acciones de Obligación de hacer, aparecen como una alternativa para solucionar el conflicto jurídico que en este caso se presenta, los compradores, realizan el negocio jurídico con la intención de fortalecer su actividad comercial, la cual se ha visto truncada por la falta de cumplimiento del contrato y habiéndose cancelado casi la totalidad de lo pactado, los vendedores demandados han sido renuentes para cumplir el contrato, en esencia el mandato constitucional y legal concede el poder coercitivo para que los asociados acudan a hacer efectivo el derecho al acceso a la administración de justicia.*

*En este orden de ideas, esta es la razón por la que se insiste en acudir a esta clase de acción, y observando la decisión que su despacho emitió en demanda anterior radicado 760013103-019- 2022-00210-00, donde se pidió como pretensión principal la obligación de suscribir documento, su despacho lo niega argumentando que para suscribir el documento, previamente los vendedores debían de cumplir con la obligación de hacer el acto de subdivisión.*

*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: .....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 matrícula inmobiliaria No. 372-8034, lo cierto es que allí se acordó: 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 prerequisite para proceder con la solemnidad del contrato de promesa de compraventa, esto es la firma de la escritura pública.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, la pretensión principal es de obligación de hacer precisamente porque encontramos acertado el análisis realizado por su despacho y lo primero que hay que realizar para continuar con los otros actos del contrato es precisamente la subdivisión y liquidación de la comunidad con el propietario del derecho número 12, tal y como se está solicitado y reclamando la aplicación normativa a este caso.*

*PRIMERA PRETENSIÓN: Que se libre mandamiento ejecutivo de OBLIGACION DE HACER a favor de mi representada, y en contra de los aquí demandados, por la siguiente obligación: a) Para que se realice por los demandados y de común acuerdo con la sociedad demandante, actual PROPIETARIA DE LOS DERECHOS DE HORACIO GARCIA ESCOBAR, LILIA GARCIA ESCOBAR, FABIOLA GARCIA ESCOBAR y ZORAIDA GARCIA ESCOBAR la división material del predio las Vegas, donde quede plenamente identificado por su área y linderos el derecho número 12 que le corresponde a la comunera señora ADELA GARCIA ESCOBAR, trámite que se debe realizar por intermedio de una Curaduría urbana de la ciudad de Buenaventura y se protocolice mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Registros Públicos de Buenaventura. b) Que si en el tiempo otorgado por el despacho para el cumplimiento de la obligación de hacer, los demandados no la cumplieren, o no estuvieren prestos para el cumplimiento, se autorice a un tercero, topógrafo designado por su despacho de la lista de auxiliares de la justicia, conforme lo estipula el artículo 433 numeral 3º.*

*La revisión del certificado de tradición del inmueble objeto del proceso, que observa como obstáculo que el bien es un baldío, basta con hacer el minucioso estudio de títulos y a la fecha no existe limitación al dominio que impida la transferencia del mismo, la anotación número nueve fue cancelada con la anotación número 13.*

### III. CONSIDERACIONES

Descendiendo al caso objeto de estudio, de entrada debe señalarse que la providencia recurrida deberá ser confirmada.

De manera previa, debemos recordar lo dispuesto en el CGP:

## **SECCIÓN SEGUNDA. PROCESO EJECUTIVO. TÍTULO ÚNICO. PROCESO EJECUTIVO.**

### **CAPÍTULO I.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**



**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.

Aunque el demandante aduce como reparos del recurso las diferentes acciones adelantadas para el cumplimiento del contrato de promesa compra venta realizado entre las partes y señalando que la argumentación de la decisión tomada por esta agencia judicial en *ejecutivo por obligación de suscribir documentos* que fue presentado y del cual se negó el mandamiento, es por la que se insiste en esa clase de acción, empero estos no son argumentos que resulten de recibo para esta instancia, por lo que desde ya se advierte la confirmación del auto rebatido.

Surge diáfano que lo pretendido no tiene vocación de prosperidad a través de acción ejecutiva de hacer , ante la ausencia de título ejecutivo... “*PRIMERA PRETENSIÓN: Que se libre mandamiento ejecutivo de OBLIGACION DE HACER a favor de mi representada, y en contra de los aquí demandados, por la siguiente obligación: a)Para que se realice por los demandados y de común acuerdo con la sociedad demandante, actual PROPIETARIA DE LOS DERECHOS DE HORACIO GARCIA ESCOBAR, LILIA GARCIA ESCOBAR, FABIOLA GARCIA ESCOBAR y ZORAIDA GARCIA ESCOBAR la división material del predio las Vegas, donde quede plenamente identificado por su área y linderos el derecho número 12 que le corresponde a la comunera señora ADELA GARCIA ESCOBAR, trámite que se debe realizar por intermedio de una Curaduría urbana de la ciudad de Buenaventura y se protocolice mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Registros Públicos de Buenaventura*” NO tiene las características de TITULO EJECUTIVO descritas en el art. 422 del CGP ya transcrito. No es obligación expresa, clara y exigible.

Y es que no podría ser otra la decisión de este despacho, porque a como fue señalado en el auto que negó el mandamiento por obligación de hacer, no se cumple lo señalado en el artículo 433 CGP,

Si bien es cierto que lo que se pretende es que “*(...)se realice por los demandados y de común acuerdo con la sociedad demandante, actual PROPIETARIA DE LOS DERECHOS DE HORACIO GARCIA ESCOBAR, LILIA GARCIA ESCOBAR, FABIOLA GARCIA ESCOBAR y ZORAIDA GARCIA ESCOBAR la división material del predio las Vegas, donde quede plenamente identificado por su área y linderos el derecho número 12 que le corresponde a la comunera señora ADELA GARCIA ESCOBAR, trámite que se debe realizar por intermedio de una Curaduría urbana de la ciudad de Buenaventura y se protocolice mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Registros Públicos de Buenaventura(...)*”,

es también cierto que de la revisión del contrato de promesa de compraventa se puede observar que el párrafo de la cláusula novena lo que se acordó fue

inmueble. **PARAGRAFO: EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta que sobre el área enunciada en la Cláusula Primera de este contrato, se descontará el área que le corresponde a la señora **ADELA GARCIA ESCOBAR**, les decir, que **LA PROPIETARIA DEL DERECHO NUMERO DOCE (12)** y **EL PROMETIENTE VENDEDOR** desde ahora se obligan a efectuar la **LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD** y la división material correspondiente y su respectiva solemnización por escritura



pública, sufragando los gastos que ello requiera, a saber: la solicitud de la licencia con sus anexos, ante cualquier Curaduría Urbana de Buenaventura y su legalización en cualquier Notaría y el correspondiente pago de boleta fiscal y los derechos de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura. **DECIMA:**

Así pues, lo pretendido no tiene el carácter de obligación clara, expresa y exigible – título ejecutivo art. 422CGP que pueda ser tramitada a través de acción ejecutiva de hacer Art-433 CGP al tenor de la documentación aportada no procedería que el juez en proceso ejecutivo de hacer, “de común acuerdo con las partes hiciera la división material del lote y la liquidación de la comunidad; descontando un área que le corresponde a la señora García – (impusiera la cabida y linderos), en una Curaduría de Buenaventura.....” no podría el juez, a través de acción ejecutiva de hacer obligar a los comuneros para que de común acuerdo finalicen la comunidad, pues para la pretensión señalada en el escrito de la demanda el legislador consagró una norma y trámite especial (proceso Divisorio o bien material o por venta, por enunciar un ejemplo)

Finalmente, siendo procedente el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, a la luz de lo dispuesto en el numeral 1 del art. 321 del C.G.P. en consonancia con el inciso No. 5 del art. 90 ibídem, se remitirá el expediente para que el superior resuelva la alzada.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

#### **IV.RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto interlocutorio de fecha 27 de marzo de 2023, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de apelación en el efecto suspensivo, presentado por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto de fecha 28 de marzo de 2023,

**TERCERO: CONFERIR** el término de (03) días contados a partir de la notificación de este proveído, para que la parte apelante si lo considera pertinente agregue nuevos reparos a su impugnación conforme al numeral tercero del artículo 322 del C.G.P.

**CUARTO:** Cumplido lo anterior, **REMÍTIR** el expediente original al H. Tribunal Superior de Cali, Sala Civil – Reparto, para que esta superioridad decida la apelación.

**NOTIFÍQUESE  
LA JUEZ,**

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO  
DE CALI

**SECRETARIA**

En Estado No. **053** de hoy se notifica a las  
partes el auto anterior.

Fecha: **MARZO 28-2023**



NATHALIA BENAVIDES JURADO  
Secretaria

Firmado Por:  
Gloria María 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: **1fbe0452e6bace1f3be71523ca9e1881c1f1d27076d8d4659ada4a1bb2be8f7c**

Documento generado en 02/05/2023 06:02:09 PM

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