



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR  
PALACIO DE JUSTICIA, 5 PISO, CARRERA 14 No. 14-100 ESQ.  
TEL. 5600410

Correo electrónico: [J03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

PROCESO: EJECUTIVO OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTO  
DEMANDANTE: JOSE EDUARDO MATTOS LIÑAN. C.C 8.743.393.  
DEMANDADO: SOCIEDAD DANGOND MOISES LTDA, NIT No. 0089170153-6  
RADICADO: 20001-31-03-003-2020-00157-00.-  
FECHA: **28 MAY 2021**

#### ASUNTO A DECIDIR

Librar o abstenerse de librar mandamiento de pago, en el proceso ejecutivo de suscribir documento.

#### SINTESIS FACTICA

- Manifiesta el apoderado del demandante en el libelo de la demanda, que el señor DARIO NOEL DANGOND MARTINEZ, en representación de la sociedad DANGOND MOISES LTDA, propuso en venta a JOSE EDUARDO MATTOS LIÑAN, un bien inmueble de tipo rural denominado “CASA GRANDE”, ubicado en la región de Calenturitas, jurisdicción del Municipio de Becerril – Cesar, con una cabida superficial de 254 hectáreas y 7.150 M2, con matrícula inmobiliaria No. 190 – 41168 de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Valledupar
- Al momento de la negociación de la finca CASA GRANDE, existía una problemática en torno a una Servidumbre de Transito, y su cliente así lo aceptó y así quedó descrito en el documento de Arriendo con Opción de compra, dándole tiempo a la solución del problema, el señor DARIO NOEL DANGOND MATINEZ, en representación de DANGOND MOISES LTDA, se comprometió, según lo estipulado en el contrato de fecha 25 de enero de 2005, que una vez se definiera lo de la servidumbre de tránsito, en el referido contrato que una vez terminara el arriendo seria compra; y por consiguiente es claro que ya con la compraventa y la cancelación total del predio en venta por parte de mi cliente lo que continuaría seria correr la respectiva escritura, de las 254 hectáreas y 7.150 M2, negociadas.
- Indica que, el señor DARIO NOEL DANGOND MARTINEZ, como representante legal de la sociedad DANGOND MOISES LTDA, no ha cumplido con su obligación de suscribir la respectiva Escritura Pública de

compra venta, derivándose la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible.

#### PRETENSIONES.

1.- Ordenar a la demandada DANGOND MOISES LTDA, que por intermedio de su representante legal se le dé cumplimiento a la obligación de suscribir documento (Escritura Pública de Compraventa), y de esta forma darle cumplimiento a todo lo contemplado en todo contrato de compraventa de acuerdo al negocio jurídico entre las partes y soportado por contrato de Arriendo con Opción de Compra a favor del señor: JOSE EDUARDO MATTOS LIÑAN, identificado con C.C. No. 8.743.393, expedida en Barranquilla - Atlántico, respecto al inmueble ubicado en la región de Calenturitas, jurisdicción del municipio de Becerril - Cesar, denominado "CASA GRANDE".

2.- Se condene en costas y agencias en derecho.

#### PREMISA NORMATIVA

Artículos 422, 433 del Código General del Proceso.

#### PROBLEMA JURIDICO.

¿El problema jurídico a resolver, es determinar si es procedente o no, librar mandamiento de pago, en el proceso ejecutivo de obligación de hacer, a favor del demandante JOSE EDUARDO MATTOS LIÑAN y a favor de la sociedad DANGOND MOISES LTDA?

#### CONSIDERACIONES.

*Señala el C.G.P. en el 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.*

*La corte constitucional en sentencia Sentencia T-111/18, considero que, "El proceso ejecutivo regulado actualmente en el Código General del Proceso y en disposiciones especiales en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo está dirigido a obtener el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible que conste en un documento que de plena fe de su existencia. Lo anterior, porque el trámite de ejecución parte de una obligación probada y no busca determinar su existencia".*

La obligación de suscribir documento esta consagrada en el artículo 434 del CGP:

*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.*

### CASO CONCRETO

Revisado el documento denominado contrato de promesa de compraventa de inmuebles de tipo rural celebrado entre la Sociedad Dangond Moises LTDA, en liquidación y el señor José Eduardo Mattos Liñan, encontramos que no tiene fecha de suscripción ni la firma de los presuntos contratantes.

En la clausula segunda, el documento expresa “...faltando para perfeccionar este negocio el otorgamiento de la respectiva escritura pública del predio antes mencionado, lo cual para efectos legales se firmará el tercer día después de la ejecutoria de la sentencia, acto que se realizará en la notaria segunda de Valledupar a las 3 p.m.”

Considera el Despacho que no se cumple el requisito exigido por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 que la promesa contenga un plazo o condición que fije la

época en que ha de celebrarse el contrato, en tanto, que no se expresa el día, ni se acredita que dicha fecha haya sido establecida en otro documento.

Así mismo, la cláusula exige que la escritura se firmara el tercer día después de la ejecutoria de la sentencia, condición esta futura e incierta, e indeterminada en tanto que no se tiene certeza cuando sucederá, sin que se acredite en documental anexa que se haya dictado sentencia.

De igual forma, las partes convinieron que para acreditar el cumplimiento de la obligación de firmar la escritura en la fecha indicada se requería prueba insustituible la certificación del Notario Segundo del Circulo de Valledupar, de que en el día y la hora señalada (que, dicho sea de paso, no fue señalado día alguno) la parte que pretende cumplir se hizo presente y se allanó a hacerlo, brillando por su ausencia dicho documento.

Téngase en cuenta que es aportado, documento denominado contrato de arrendamiento con opción de compra del predio denominado casa grande, suscrito por las partes el 25 de enero de 2005.

El contrato de opción consiste en la obligación que adquiere una persona de vender a otra, en el caso de que ésta se decida a comprar según condiciones predeterminadas en el contrato, y habiéndose señalado un plazo o una condición para el ejercicio de la opción.

El artículo 23 de la ley 51 de 1918 estableció que “la opción impone al que la concede la obligación de cumplir su compromiso. Si la opción no estuviere sometida a un termino o a una condición será ineficaz” y, añade el artículo “la condición se tendrá por fallida si tardare mas de un año en cumplirse”, advirtiendo, además, que “las partes pueden ampliar o restringir el plazo.”

Revisado documento exige el cumplimiento de la condición “una vez se arregle por la vía legal las perturbaciones que han hostigado la negociación del predio denominado casa grande”.

Se aporta auto de fecha agosto 1 de 2005, que ordena al perturbante abstenerse de seguir perturbando la servidumbre, sin embargo, no se tiene certeza de la ejecutoria del proveído, y se trata del mismo bien inmueble del que se pretende la suscripción de la escritura de compraventa.

Con fundamento en lo anterior, no se tiene certeza del cumplimiento de la condición exigida en el documento anteladamente mencionado.

Debe decirse también que en el documento opción de compra no se determinan elementos esenciales del contrato de compraventa, entre ellos, el precio, pues esta determinado el valor del canon de arrendamiento, mas no el valor de la compraventa, y tampoco, se establece fecha o termino para el negocio jurídico compraventa.

Con las anteriores precisiones, no se accede a librar mandamiento de pago, pues de los documentos aportados no se evidencia la obligación clara, expresa y exigible que permita ordenar la suscripción del documento escritura pública.

RESUELVE:

PRIMERO. – No librar mandamiento de pago en la presente demanda ejecutiva de suscribir documento presentada por JOSE EDUARDO MATTOS LIÑAN contra la sociedad DANGOND MOISES LTDA, por lo expuesto en la parte motiva de este auto.

Juez,

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARINA ACOSTA ARIAS. -

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
En estado No. <u>037</u> y <u>31 MAY 2021</u>
se notificó a las partes el auto que antecede (Art. 295 del C.C.P.)
INGRID MARIBELLA ANAYA ARIAS Secretario