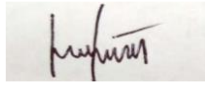


Informe secretarial. Santa María, Boyacá, tres (03) de junio de dos mil veintidós (2022). En la fecha, al Despacho del señor Juez con la anterior demanda ejecutiva. Sírvase proveer.



Hernando Rivera Ballesteros
Secretario

Juzgado Promiscuo Municipal de Santa María

Santa María, nueve (09) de junio de dos mil veintidós (2022).

Referencia: Ejecutivo por obligación de suscribir documento

Rad: 156904089001-2022-00052-00.

Ejecutante: Jorge Humberto Granados

Ejecutado: Fredy Ferley Aldana Arias

Auto Interlocutorio No. 070

1º.- Para la viabilidad del mandamiento ejecutivo es indispensable que el documento que se adose a la demanda se acomode a las previsiones contenidas en el art. 422 *ibídem*, y tratándose de la "*obligación de suscribir un documento*", en este caso, una escritura pública por la que se traspasa un derecho real sobre un bien sujeto a registro, indudablemente, el que presta mérito coactivo es el contrato de promesa de compraventa celebrada con observancia de los requisitos contemplados por el art. 89 de la Ley 153 de 1887, acompañada del certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutado, en los términos que establece el artículo 434 *ibídem*.

2º.- Sin embargo, revisada la demanda, y en especial la "Promesa de compraventa" allegada como báculo de la ejecución, al pronto emerge que tal no cumple los requisitos contenidos en los artículos 422 y 434 del Código General del Proceso, para que se libre la orden reclamada, por dos razones fundamentales, a saber:

a. La primera, porque para pedir la ejecución de prestaciones económicas que emanan de acuerdos bilaterales debe observarse si el demandante cumplió con lo pactado, o si ha estado dispuesto a hacerlo en la forma y los términos pactados (art. 1609 C. C.), puesto que es necesario que no se halle en situación de incumplimiento.

En efecto, el promitente comprador, no acreditó el cumplimiento de la estipulación señalada en la cláusula cuarta del pacto promisorio, referente a su comparecencia para suscribir la escritura de venta del inmueble en la Notaría Única de San Luis de Gaceno, en un término no superior a cinco (05) años, carga que al haber sido deshonrada - en realidad por ambos contratantes-, permite

deducir que aquél incurrió en mora. Por eso, al encontrarse en mora el demandante, en cuanto al acatamiento de sus prestaciones, no le asiste legitimación para incoar la acción.

Es decir, al estar demostrado el incumplimiento contractual del ejecutante, no puede obtener por vía compulsiva el recaudo de sus acreencias.

b. La segunda, porque para que una promesa de compraventa produzca efectos deberá cumplir todas y cada una de las exigencias que exige el ordenamiento. Obsérvese que el artículo 1611 del C.C., subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887, indica que “la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1. Que la promesa conste por escrito. 2. 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 1511 del Código Civil. 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. **4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales**”.

Los requerimientos que señala la ley deben concurrir todos en el convenio, de manera que ante la falta de uno solo de ellos, la promesa así celebrada carece de toda eficacia, huelga decir, no produce obligación alguna y se encuentra afectada de nulidad absoluta.

En el caso bajo estudio está ausente en último de los mencionados requisitos, por ser manifiesta la indeterminación del bien. Nótese, que en el aludido acuerdo comercial se señala que el demandado prometió en venta el 50% de un terreno ubicado en la vereda “El Retiro” con folio de matrícula inmobiliaria 078-13485, pero no señala las medidas y linderos de dicho bien, púes se limitan a señalar sus colindantes, donde es evidente la falta de determinación del objeto contratado.

De ahí que como el contrato que se allegó con la demanda ejecutiva adolece de esa debida determinación del bien objeto de la declaración de voluntad que afecta su eficacia, al no producir por imperativo legal efecto alguno, y la falta de constitución en mora al deudor generan que la obligaciones a cargo de los extremos contractuales queden en el ámbito de la discusión propia del juicio de conocimiento y evidencia la insatisfacción de los requisitos que prevé el art. 422, lo que consecuentemente impide que dicho documento pueda ser soporte valido de una ejecución, que impedía que se pudiera librar la orden de pago solicitada.

3º.- Desde esta perspectiva, como el título presentado por la parte actora no cuenta con la condición de exigibilidad, como requisito indispensable para librar el respectivo mandamiento de pago, atendiendo a que la parte ejecutada no estaba en mora, debido a que el ejecutante no cumplió ni se allanó a cumplir en el lugar y tiempo debidos sus propias obligaciones a efecto de obtener la firma

de la escritura pública que ahora reclama por vía ejecutiva, debe necesariamente negarse la orden coercitiva pedida.

4º.- Así las cosas, se puede concluir que el documento base del recaudo ejecutivo no cumple con los requisitos necesarios para que con base en ellos se pueda librar mandamiento ejecutivo; por tanto, debe negarse el mismo, y disponer la devolución de la demanda.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa María, Boyacá,

RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR el mandamiento de pago solicitado por JORGE HUMBERTO GRANADOS, respecto de la anterior demanda ejecutiva por obligación de suscribir documento, en contra de FREDY FERLEY ALDANA ARIAS, por lo dicho en la motiva.

SEGUNDO. No se ordena la devolución de demanda y anexos, dado que tales fueron presentados de forma virtual.

TERCERO. Ejecutoriada esta providencia archívese lo actuado, dejando las anotaciones del caso.

CUARTO. Se reconoce personería jurídica al abogado CARLOS IVÁN MARIÑO HERNÁNDEZ como apoderado de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder a él conferido (f. 4).

Notifíquese y cúmplase.
JUAN CARLOS GUERRERO MATUTE
Juez

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTA MARIA
NOTIFICACION POR ESTADO
El anterior auto se notifica en el Estado **No. 18** del TYBA fijado hoy **10 de junio**
dos mil veintidós (2022), siendo las ocho de la mañana (8:00 a. m.)

HERNANDO RIVERA BALLESTEROS
Secretario

Firmado Por:

Juan Carlos Guerrero Matute

**Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Santa Maria - Boyaca**

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: **68d499ab2bb756e36b33cc2072b0e4ea2987844af143398272833a8681e5ff70**

Documento generado en 09/06/2022 11:40:16 AM

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