



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Código 680013103001**  
**Bucaramanga**

AUTO INTERLOCUTORIO  
PROCESO EJECUTIVO  
RADICADO NUMERO 2021 – 058

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bucaramanga, cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

La Señora ELUDIA SANGUINO MANTILLA identificada con la c.c.no. 37.667.809 a través de apoderado judicial presenta demanda EJECUTIVA en contra de CARLOS ANDRES PEREZ SANTOS, identificado con la c.c.no.1.102.384-653, PEDRO ALEXANDER PEREZ SANTOS identificado con la con c.c.no.1.102.372.088 y MARIA MERCEDES SANTOS identificada con la con c.c.no.63.329.876 con el fin de que los demandados suscriban la escritura protocolaria del contrato de promesa de compraventa en favor de la demandante y que fuera suscrito por el señor PEDRO ELIAS PEREZ (Q.E.P.D.) sobre el inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria no. 300 - 433985 y además cancele la suma de \$7.000.000.00 por concepto de Clausula Penal, según lo pactado en el contrato de promesa de compraventa que se allega como título ejecutivo, al igual que las costas procesales.

Para resolver se considera:

Para adelantar una ejecución es requisito fundamental que exista una obligación clara, expresa y cuyo cumplimiento sea exigible y no sujeto a condición; además que la misma este contenida en un documento, bien sea titulo valor (cheque, letra, pagare, etc) o titulo ejecutivo (sentencia, conciliación, orden judicial, etc).

Para el caso que nos ocupa, tenemos que la ejecutante allega como título, el contrato de promesa compra-venta celebrado entre PEDRO ELIAS PEREZ (q.e.p.d.) como vendedor y ELUDIA SANGUINO MANTILLA como compradora del inmueble ubicado en la Manzana C, Lote 30, Segundo Piso del Barrio Cristal alto de Bucaramanga y distinguido con la matricula inmobiliaria no. 300 – 433985, por valor de \$70.000.000.

Se dispuso que la demandante a la firma del contrato cancelaria la suma de \$30.000.000 dinero que el vendedor manifestó haber recibido de conformidad; se dispuso además que la suma restante para la cancelación del inmueble se haría el 11 de diciembre del 2020 a la firma

de la escritura que el vendedor debía suscribir a favor de la actora, para lo cual se dispuso que fuera en la Notaria Tercera de Bucaramanga.

El Señor Pedro Elías Pérez falleció el 26 de diciembre de 2019 y ante este suceso sus hijos CARLOS ANDRES PEREZ SANTOS y PEDRO ALEXANDER PEREZ SANTOS suscribieron con la señora ELUDÍA SANGUINO MANTILLA audiencias de conciliación con el fin de finiquitar el contrato celebrado con su difunto padre.

Es así como ante el incumplimiento de los hijos del vendedor la compradora acude a la justicia con el fin de que a través de la presente ejecución se suscriba la escritura pública que la convierta en propietaria del predio por ella comprado.

Pues bien, en primer lugar, tenemos que tratándose de una acción ejecutiva cuya fuente es un acuerdo bilateral, en donde ambas partes deben cumplir con las obligaciones que son de su cargo, el derecho a exigir por parte de quien demanda nace a partir del cumplimiento de sus compromisos; es decir para el presente caso, la señora Eludía Sanguino Mantilla en su calidad de ejecutante debió acreditar su interés de cumplir con lo pactado en la negociación, como es la prueba de la comparecencia el día señalado para efectos de la suscripción de la escritura pública a la Notaria Tercera de Bucaramanga, para así exigir a su vez el cumplimiento de la contraparte, pues cuando la obligación está sujeta a condición, debe acreditarse el cumplimiento efectivo de dicha condición, pues faltando este requisito, se impediría el derecho a exigir su cumplimiento a través del procesos ejecutivo, surgiendo así un presunto incumplimiento del contrato de promesa cuya declaratoria debe darse a través del proceso Verbal declarativo correspondiente.

Ahora bien, tampoco se allegó la prueba que los señores CARLOS ANDRES PEREZ SANTOS, PEDRO ALEXANDER PEREZ y MARIA MERCEDES SANTOS son los herederos determinados del señor PEDRO ELÍAS PEREZ, y no se aclara en la presente demanda sí el título que se pretende ejecutar es el contrato de promesa suscrito con el deudor fallecido, y el acuerdo conciliatorio celebrado con quienes dicen ser sus herederos.

Así las cosas y ante las falencias citadas y careciendo la documentación allegada con la demanda de los requisitos que se exige para proclamar el 'merito ejecutivo' que deben prestar los títulos para ser ejecutados, no puede este Despacho acceder a lo pretendido por el ejecutante y por tanto entrara a negar la orden solicitada.

Por todo lo anterior, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga,

#### **RESUELVE:**

1.- NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO solicitado por ELUDIA SANGUINO MANTILLA identificada con la c.c.no. 37.667.809 dentro de la demanda ejecutiva que presenta contra CARLOS ANDRES PEREZ SANTOS, identificado con la c.c.no.1.102.384-653, PEDRO ALEXANDER PEREZ SANTOS identificado con la con c.c.no.1.102.372.088 y MARIA MERCEDES SANTOS identificada con la con c.c.no.63.329.876, por las razones expuestas anteriormente.

2.- Archívese la actuación digital y déjense las constancias del caso.

3.- Se tiene al Dr. OSCAR FERNANDO CAÑAS GARCIA identificado con la cédula de ciudadanía número 91.509.651 abogado inscrito y en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional número 278.427 como apoderado de la ejecutante en la forma y términos del poder conferido.

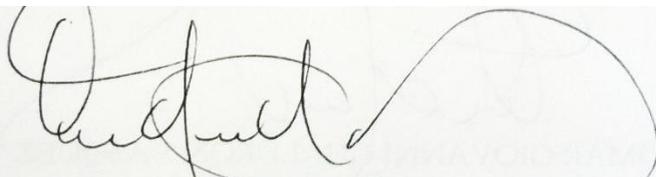
**NOTIFIQUESE**



**JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA**  
Juez.-

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
BUCARAMANGA**

Siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m.) del día de hoy **05 de mayo de 2021** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. \_\_\_\_.



**OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ**  
SECRETARIO.