

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintiuno (21) de mayo de dos mil veinte (2020)

Expediente: 2019-0544-01

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto proferido por el Juzgado Sexto Civil Municipal de esta ciudad el 5 de noviembre de 2019, por medio del cual se negó el mandamiento de pago (fl.128 y 129 C1).

I. ANTECEDENTES

1. LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL a través de apoderada judicial instauró proceso ejecutivo singular por obligación de hacer contra la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A y FIDUCIARIA COLMENA S.A., quien actúa como vocera y administradora del fideicomiso Beneficencia de Cundinamarca – Ciudadela Los Parques, con base en el contrato de promesa de compraventa de 23 de septiembre de 2013 respecto del inmueble identificado con folio de matrícula N°50C-1934001, con el fin de que se ordene a las demandadas otorgar y suscribir la respectiva escritura, se haga entrega material del bien y se les condene a los demandados al pago de la cláusula penal y las costas procesales (fl.1 a 7).

2. El señor juez *a-quo* en providencia de 16 de julio de 2019, previamente a librar mandamiento de pago y de conformidad con el inciso 2° del artículo 434 del CGP, decretó el embargo preventivo y posterior secuestro del inmueble identificado con folio N°50C-1934001 (fl.115).

Una vez fue recibido el certificado de tradición y libertad del aludido bien, se negó el mandamiento de pago solicitado toda vez que *“el inmueble sobre el cual se solicita ordenar la suscripción de escritura de venta no es de propiedad de la parte demandada”* (fl.128 y 129)

3. Inconforme con dicha determinación, el demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación alegando que el contrato de promesa de compraventa y su otro sí, se constituyen como causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surten efectos para las partes, ya que convergen para su formación los requisitos previstos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

En lo atinente a la titularidad del bien, indica que cuando la demanda fue presentada el dominio se encontraba en cabeza de los ejecutados, sin embargo *“en una maniobra que se constituye a todas luces de mala fe y contraria a los preceptos legales se realiza la venta del bien inmueble”*, actuación que no puede dejar de lado sus derechos (fl.150 a 152).

4. El juez de conocimiento mediante proveído de 14 de enero de 2020, resolvió mantener incólume la decisión atacada, ya que la solicitud de apremio se basa sobre lo pactado en el numeral 2° del contrato de promesa de compraventa suscrito entre LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL como promitente comprador, CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. y FIDUCIARIA COLMENA como promitentes vendedores. Agregó, que el bien sobre el cual se solicita ordenar la suscripción de la escritura pública de venta no es propiedad de los demandados, incumpliendo el requisito previsto en el inciso 2° del artículo 434 del CGP.

Además, estimó que en el proceso se pretende la transferencia del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°50C-1934001 y al no estar embargado y tampoco ser de propiedad del extremo pasivo *“sería un desgaste innecesario para la administración de justicia, toda vez que no sería posible asegurar la transferencia del inmueble”* (fl. 133 a 137).

II. CONSIDERACIONES

1. Corresponde determinar si es factible librar mandamiento por obligación de suscribir documento cuando el bien que se va a transferir no es propiedad de los ejecutados o si, por el contrario, la orden del juez de primera instancia resultó acertada.

2. Sabido es que para que pueda librarse mandamiento de pago, es necesario aportar con la demanda un documento que reúna plenamente los requisitos exigidos en las leyes generales o especiales que les reconozcan fuerza ejecutiva.

En cuanto a las obligaciones que pueden demandarse ejecutivamente, el artículo 422 del Código General del Proceso dispone que lo son aquellas expresas, claras y actualmente exigibles, que consten en un escrito que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él; así mismo, las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción o de otra providencia judicial con fuerza ejecutiva conforme a la ley.

Así las cosas, para que la promesa de celebración de un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que se resumen en: i) que la promesa conste por escrito, ii) que el contrato no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil iii) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y iv) que se determine que para perfeccionar el contrato solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. El último de tales requisitos exige entonces que el objeto del contrato esté determinado a cabalidad, pues

lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales.

En igual sentido el inciso 2° del artículo 434 del CGP, contempla que *“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.”* (Subrayado fuera del texto)

3. En el caso que nos ocupa, los soportes que allega el demandante para reclamar la acción ejecutiva por suscripción de documentos son:

i) El contrato de promesa de compraventa en el cual FIDUCIARIA COLMENA S.A. en su calidad de representante y vocera del patrimonio denominado FIDEICOMISO BENEFICIENCIA DE CUNDINAMARCA-CIUDADELA DE LOS PARQUES, como vendedor asume exclusivamente la obligación de suscribir la escritura pública de transferencia comoquiera que el inmueble hace parte del proyecto VISTA AL PARQUE DEL SALITRE, con el fin de cumplir con la tradición, la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. como promitente vendedora asumió las obligaciones propias de un vendedor y JUAN PABLO RIAÑO ARIZA funge como promitente comprador del apartamento 305 de la torre 5 del edificio Vista al Parque del Salitre Etapa IX que sería construido por la promitente vendedora (fl.11 a 22).

ii) El acta de conciliación N°00877-16 de 23 de junio de 2016 en la cual las partes acordaron como fecha para la protocolización de la promesa de compraventa el día 30 de junio de 2016 a las 2:30 p.m. en la Notaría 24 del Círculo de Bogotá, previa verificación del pago de impuestos por parte de JUAN PABLO RIAÑO ARIAZA (fl. 24 y 25)

iii) La cesión y otro sí a la promesa de compraventa en la que JUAN PABLO RIAÑO ARIZA cede el 100% de su posición contractual a favor de LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL, modificándose la fecha para el otorgamiento de la respectiva escritura pública para el 21 de julio de 2016 a las 11:00 a.m. (fl.26 y 27).

iv) Acta de comparecencia N°206-2016 en la que se constata la asistencia de LUIS IGNACIO RIAÑO BERNAL ante la Notaría 24 del Círculo de Bogotá el 21 de julio de 2016 (fl.28 y 28vto).

v) Certificado de tradición del bien inmueble de matrícula N°50C-1934001, con fecha de expedición de 14 de agosto de 2018, en la cual figura como propietaria la FIDUCIARIA COLMENA S.A. en su calidad

de vocera y administradora del fideicomiso beneficencia de Cundinamarca Ciudad de los Parques.

El juez de primera instancia en auto de 16 de julio de 2019, con base en los aludidos documentos decretó el embargo preventivo y posterior secuestro del inmueble identificado con folio de matrícula N°50C1934001, por lo que fueron librados los respectivos oficios el día 25 del mismo mes y año; sin embargo, el demandante solicitó nuevamente su expedición aclarando el nombre completo de la FIDUCIARIA COLMENA, requerimiento que fue despachado favorablemente en decisión de 1° de agosto de dicha data, por lo que las comunicaciones se elaboraron el 20 de agosto y fueron retiradas el 22 de agosto de dicho año.

Así mismo, con memorial de 16 de octubre del año pasado, el demandante informó al juez de conocimiento que los demandados habían efectuado la venta del apartamento objeto de este litigio y por tanto requirió que se revocara la inscripción de dicha compraventa o que se inscribiera el embargo decretado al ser anterior a la venta, solicitud que fue despachada desfavorablemente y en consecuencia, se requirió que se acreditara la transferencia del inmueble.

Por tanto, se aportó el certificado de libertad y tradición en el que se vislumbra que en la escritura pública de 13 de febrero de 2019 la FIDUCIARIA COLMENA S.A. transfirió el inmueble identificado con matrícula N°50C-1934001, para el análisis del caso concreto, debe tenerse en cuenta que el *a-quo* no está discutiendo el título ejecutivo y los anexos aportados con la demanda, sino que por el contrario, se tiene probado que la titularidad del inmueble a transferir no se encuentra en cabeza de los ejecutados, situación que impide librar el mandamiento de pago.

Es necesario señalar que el embargo del bien al inicio del proceso, es una medida que garantiza que si el ejecutado no suscribe oportunamente la escritura pública, cuando el juez lo haga en su nombre existirá la total certeza de que el bien pertenece al deudor, y en caso tal de no embargarse como lo determina explícitamente la ley, podría ocurrir que el juez transfiriera o constituyera un derecho real sobre un bien que no es de los demandados, situación que resulta inadmisibles de conformidad con la normatividad ya citada y es claro que con la negación del mandamiento no se da por terminada la obligación, por lo que el demandante tiene los mecanismos judiciales pertinentes para la defensa de sus derechos.

En virtud de lo discurrido, se confirmará el auto objeto de apelación y con fundamento en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, no se condenará en costas a la parte demandante, al no aparecer causadas.

Por lo expuesto, el Juzgado,

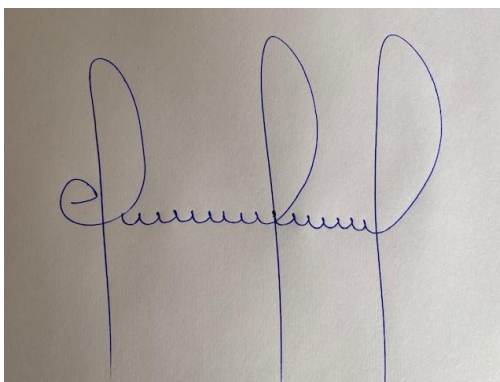
RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de 5 de noviembre de 2019, por lo esbozado en la parte considerativa.

SEGUNDO: ABSTENERSE de imponer condena en costas.

TERCERO: REMITIR el expediente al Juzgado 6° Civil Municipal de Bogotá. Por secretaría déjense las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a horizontal line, likely representing the name Claudia Mildred Pinto Martínez.

CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ