

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós de febrero de dos mil veintitrés

Expediente No. 11001-31-03-041-2022-00525-00

La presente actuación se encuentra al Despacho a fines de resolver si existe mérito en librar el mandamiento de pago requerido por el extremo actor, no obstante, analizada la documentación arrimada con ese propósito, se llega a la conclusión que tal proceder no resulta viable.

Ciertamente, se trata en el presente asunto, de una demanda por obligación de hacer, en particular para la suscripción de documento -escritura pública de transferencia del dominio- del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 50N-787534, lo anterior, con eco en lo previsto en el artículo 434 del C.G. del P., habiéndose allegado con tal propósito, la promesa de permuta celebrada por las partes el 29 de junio de 2017, esto es, por la Orden de los Clérigos Regulares Somascos, como permutante A, y por la Promotora Casa Viva S.A. y Germán Alfredo Sánchez, como los permutantes B, con tres otrosí sucedáneos, fechados de 3 de octubre del mismo año, 28 de octubre de 2019, y 5 de noviembre de 2021.

De acuerdo al clausulado allí contenido, para fines de la ejecución contractual, se constituiría un patrimonio autónomo con el citado predio, y se transferiría a nombre de una entidad fiduciaria legalmente constituida no solo seleccionada por el permutante B, sino en la cual, igualmente, actuaría como su representante legal, estableciéndose que, para la suscripción del instrumento escriturario de transferencia, se llevaría a cabo en la Notaría 43 del círculo de Bogotá, el día 21 de diciembre de 2020 a las 10:00 a.m.

De igual modo, el ejecutante se obligaba, entre otras cosas, a transferir al permutante A, el inmueble identificado con matrícula 50C-115211, el que compraría a sus propietarios, para que éstos lo transfirieran directamente a la

citada Orden de los Clérigos, acordándose que el acto para dicho fin tendría lugar en la Notaría 27 de esta ciudad, a las 10:00 a.m. del 5 de julio de 2017.

Así también, se obligó al permutante B, a construir y desarrollar el proyecto arquitectónico allí detallado sobre el predio con matrícula 50N-787534, de lo que correspondería al permutante A las construcciones que allí se establecen, y para el permutante B las restantes, y cuyas escrituras de transferencia tendrían lugar en la Notaría 43 de esta vecindad, a las 11:00 a.m. del 21 de diciembre de 2021.

Ahora bien, no debe olvidarse que el ejercicio de la acción ejecutiva, por virtud de lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso, exige la presencia de obligaciones claras, expresas y exigibles, en favor del accionante y en contra del demandado, siendo este último requisito aquel que se echa de menos, pues tratándose la promesa de un contrato bilateral, ambas partes se hallan obligadas a acatar los deberes propios.

En este sentido, lo primero que emerge, es que ninguna de las partes acudió a la notaría en la data pactada para la suscripción del acto de transferencia del dominio del inmueble con folio de matrícula 50N-787534, lo cual resultaba menester para demostrar que se estaba presto a cumplir con las obligaciones correspondientes, máxime que a ello se concreta la promesa, esto es, a la celebración del contrato ahí establecido. Para ese fin, como se tiene sabido, debía contarse con la certificación de asistencia que contempla el artículo 45 del Decreto 2148 de 1983, expedida por el notario, pues no de otro modo puede tenerse por verificada la gestión al respecto, pero la misma no fue allegada al plenario.

Es más, si se recaban nuevamente en la naturaleza de la acción aquí intentada, cuyo fin se ata al cobro o cumplimiento forzoso de lo pactado o contemplado en el título aportado con ese designio, también habría de reseñarse que, propiamente, la exigencia de la celebración del acto, recae en cabeza de la fiduciaria, pues es a ésta a quien debe hacerse la transferencia tal como lo pactaron las partes, lo que indicaría, no solo que el demandante, como persona natural, carecería de legitimación en la causa, sino que, igualmente, no se advertiría título a su favor de cara a lo pretendido en este asunto.

De modo similar, habría de predicarse sobre el deber de transferir al permutante A, el inmueble identificado con folio de matrícula 50C-115211, cuestión tampoco demostrada, incluso, si se quiere, ninguna probanza se allegó en lo que correspondía a las construcciones a las que se obligó.

En este orden de ideas, y si conforme al artículo 1609 del Código Civil, *“ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*, queda claro que mal podría accederse a librar la orden de apremio pretendida, si es lo cierto que el ejecutante no cumplió los deberes a su cargo, o, dicho en otras palabras, al no observarse una obligación exigible en favor de quien comparece como acreedor, el mandamiento requerido no tiene cabida.

Por tanto, y de conformidad con lo expuesto, el despacho dispone:

NEGAR el mandamiento de pago solicitado.

NOTIFÍQUESE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
Juez

J.S.