

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte de marzo de dos mil veinticuatro

Expediente No. 11001-31-03-041-2024-00098-00

Se encuentra al Despacho la presente demanda ejecutiva a fin de resolver sobre la viabilidad de librar la orden de apremio requerida, habiéndose aportado para el efecto un contrato de permuta (promesa) con sus respectivos otrosí, circunscribiéndose lo solicitado a que, con fundamento en las obligaciones contenidas en el citado negocio jurídico, se ordene al extremo pasivo, entre otras cosas, suscribir la escritura pública contentiva del contrato de permuta prometido, su inscripción en registro, así como la entrega del bien inmueble allí señalado.

En este evento, tratándose de promesa, huelga decir que su principal propósito es la celebración del negocio prometido, cuestión para cuyo fin, como emerge del documento contentivo de la convención primigenia y de sus otrosí, se programaron varias fechas para asistir a la Notaría, siendo la última pactada el 17 de octubre de 2019 a las 2:00 p.m.

No obstante que, según el demandante, éste acudió a la Notaría en la fecha y hora pactada, llevando consigo, además, la suma de \$10.000.000, para completar la suma de \$925.000.000, lo cierto es que no se constituyó y menos arrió prueba alguna en tal sentido, lo que no solo impide tener certeza al respecto, sino, de suyo, asumir que realmente haya cumplido con las obligaciones a su cargo, o que hubiere estado presto a ello. Lo anterior, desafortunadamente, recaba negativamente en la exigibilidad de las obligaciones cuyo acatamiento coercitivo persigue el actor, por cuenta de lo normado en el artículo 1609 del Código Civil, conforme al cual *“[e]n los contratos bilaterales 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”*.

De otra parte, y si, en gracia de discusión, se ahondara en la promesa, negocio cuya prueba, como se tiene sabido, se encuentra legalmente tarifada, esto es, sujeta al cumplimiento de determinados requisitos contemplados en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, uno de los cuales apunta a *“[q]ue se determine*

de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, el documento en comento, lejos se encuentra de acatar lo ahí previsto, pues frente al inmueble que persigue adquirir el extremo actor en permuta, simplemente se indicó tratarse de “un lote de terreno junto con la construcción en él edificada con un área aproximada de 2.500 m2, segregado de uno de mayor extensión denominado Mirador Del Río (...) matrícula inmobiliaria No. 156-85002”. Es decir, obsérvese que no se halla debidamente individualizado con sus respectivos linderos, lo que impide asumir como cumplida la citada exigencia, cuestión que redundo negativamente en la propia constitución de la promesa, y, de suyo, en el documento que quiso aportarse como título ejecutivo.

Así las cosas, al no haberse arrimado a la actuación documento que reúna las exigencias del artículo 422 del C.G. del P., se dispone **NEGAR** el mandamiento de pago requerido.

NOTIFÍQUESE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez

J.S.