



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

PROCESO	Ejecutivo (obligación de hacer – otorgar escritura pública)
DEMANDANTE	Ramón Emilio Mejía Cano
DEMANDADO	Parcelación Tonusco "en liquidación"
RADICADO	050013103 009 2022 000127 00
ASUNTO	Se abstiene de dar orden de ejecución por obligación de hacer

JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022)

Al estudio de la demanda ejecutiva y sus anexos presentada por el señor Ramón Emilio Mejía Cano mediante apoderado contra de Parcelación Tonusco "en liquidación", se advierte que la misma debe ser negada atendiendo las siguientes,

CONSIDERACIONES

Para que puedan demandarse ejecutivamente las obligaciones nacidas en un acto jurídico o por la orden de una autoridad judicial, el legislador dispuso en los artículos 82, 84, y 422 del Código General del Proceso, que a la demanda debe acompañarse de un documento que contenga una obligación expresa, clara y exigible proveniente del deudor, el cual, a su vez, deberá constituir plena prueba en su contra.

En tal medida, la obligación es *EXPRESA* cuando se encuentre debidamente determinada, especificada y patente, es *CLARA* cuando sus elementos aparecen inequívocamente señalados, esto es, tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor), **es EXIGIBLE cuando es pura y simple, o sometida a condición o plazo, éstos ya se han cumplido**, y como último requisito, que el documento constituya *PLENA PRUEBA EN CONTRA DEL DEUDOR*, de tal suerte que ese documento debe ser completo o perfecto del cual emane sin **duda alguna** la existencia de la obligación reclamada en ejecución.

Para el que nos concita, se aporta un documento que contiene vertido un **contrato bilateral de promesa de compraventa** del lote de terreno o parcela No.2-91. De la parcelación VALLE DEL TONUSCO en el municipio de Santa Fe de Antioquia.

Bien, cuando de contratos con obligaciones recíprocas se trata, lo primero que debe traer **con la demanda** quien presenta la misma, además del documento que presta mérito ejecutivo, es la prueba sumaria de haber cumplido sus obligaciones a cargo o haber estado dispuesto a cumplirlas. Adicional, acreditar que es contrato bilateral no se encuentre pendiente de cumplir condiciones o estar sometida a plazo. Cumplido con lo anterior, se debe verificar por el juez esos requisitos y, que del documento se desprenda una obligación con las características del art. 422 del régimen adjetivo, clara, expresa y exigible. Solo así será posible emitir la orden de ejecución, caso contrario, dará lugar al funcionario judicial, de abstenerse de dar la orden.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO

Respecto del contrato promesa de compraventa, del que se pretende el cumplimiento de la obligación de hacer, concretamente, **suscribir escritura pública** en favor del ejecutante, se debe exponer sobre el mismo que no reúne a cabalidad las exigencias que permitan dar la orden de ejecución. Y, es que, allí, en el documento se consignó que la obligación en referencia estaría sometida a **condición**, concretamente la establecida en la cláusula cuarta del contrato que dispone el otorgamiento de la escritura por parte de la promitente vendedora una vez "**...esté debidamente registrado y descargado en la oficina de Catastro el reglamento de copropiedad de la Parcelación Valle del Tonusco Segunda Etapa,...**", por consiguiente, para exigir el otorgamiento de la escritura de compraventa en favor de RAMON EMILIO MEJÍA CANO, era necesario traer con este contrato, como parte integral del documento que presta mérito ejecutivo, la prueba del cumplimiento de esta condición, es decir el reglamento de copropiedad de la parcelación en cita, **registrado y descargado** ante la Oficina de Catastro. Lo que en este caso se omitió.

Además, se dijo que la obligación debe ser clara y exigible. Advirtiéndose que por lo primero se entiende establecer con precisión en qué consiste la obligación, y que, ella se pueda recaudar, es decir, pedir que se cumpla.

En este evento, tratándose de una promesa de compraventa de bien inmueble, la obligación de suscribir escritura de compraventa debe ser tan clara que contenga fecha determinada para ello o determinable y notaria en la cual se llevará a cabo el cumplimiento de esa obligación, como elemento de existencia del contrato de promesa de compraventa.

Al analizar la cláusula cuarta, se afirma allí que el otorgamiento de la referida escritura será dentro del "**...último trimestre del año 2008...**", fecha que implica del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2008. Por tanto, se debe aportar con el contrato de promesa, la constancia de cada uno de los días hábiles que conforma ese trimestre, expedida por la Notaria 26 de Medellín, donde el notario indique que el demandante RAMON EMILIO MEJÍA CANO estuvo allí todos y cada uno de esos días en el horario de atención habitual, presto a suscribir aquella escritura sin que hubiese acudido el promitente vendedor. O a falta de la referida certificación notarial, cualquier otro elemento de prueba que permita establecer esa presencia, con lo cual se demuestra que estuvo presto a cumplir su obligación a cargo y así poder exigir el cumplimiento de la obligación en idéntico sentido por el demandado. Elemento que también se mecha de menos en este caso.

Además, considera esta agencia judicial, que esa fecha establecida para el cumplimiento de la obligación es imprecisa, no determinada y, en gracia de discusión, que se o predique sea determinable por estar contenida en un periodo preciso, ello implicaría cumplir con la carga demostrativa que se exige en párrafo anterior, de haber asistido a la notaria el



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO

ejecutante todos y cada uno de los días hábiles en horario hábil presto a cumplir con la suscripción de la escritura de compraventa.

Por su parte, el contrato promesa de compraventa se celebró entre la demandada "PARCELACIÓN TONUCO S.A. EN LIQUIDACIÓN" y el señor **JAIRO DUQUE ECEHEVERRI**, promitente comparador y, quien viene al proceso judicial a demandar el cumplimiento de la obligación es el señor **RAMON EMILIO MEJIA CANO**, invocando en su favor la **cesión del contrato** promesa de compraventa. Sin embargo, no yace en el plenario, la plena prueba de dicha cesión, pues de las aportadas con la demanda no se desprende con claridad tal cesión. Menos aparece la notificación de dicha cesión al promitente vendedor para legitimarse en esta acción.

En ese orden, el título con mérito ejecutivo adosado al proceso carece del requisito formal de **exigibilidad**, pues no yace prueba de haberse cumplido con la **condición** y el plazo allí acordado para cumplir la obligación no **es claro**, por tanto, tampoco permite la exigibilidad de la misa. En consecuencia, se denegará el mandamiento de pago solicitado.

En consecuencia, el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la demanda **ejecutiva de obligación de hacer** – suscribir escritura pública-, interpuesta por el señor RAMÓN EMILIO MEJÍA CANO en contra de PARCELACIÓN TONUSCO "EN LIQUIDACIÓN", por cuanto, los documentos presentados no prestan merito ejecutivo.

SEGUNDO: Se ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE

YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ
JUEZ

D.CH.

Firmado Por:

Yolanda Echeverri Bohorquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 009
Medellin - Antioquia

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: **a8076d2caf8249d12cb3eb1f90f90a903abf5eddaa85d1f54c0bab1ce2785117**

Documento generado en 13/06/2022 01:38:19 PM

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