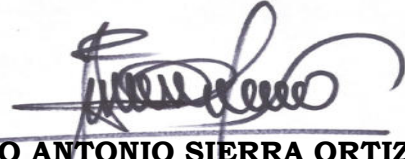


SECRETARÍA DEL JUZGADO. 4 de abril de 2024. En la fecha ingresa al Despacho el expediente de la demanda ejecutiva por obligación de suscribir documentos promovida por MERCASUR LTDA contra FRANCISCO EUSTORGIO MENDOZA CABRERA, recibida en la bandeja de entrada del correo electrónico del Juzgado el día 29 de noviembre de 2023. A la demanda le correspondió el radicado No. 2023-01006-00. A la señora Jueza para lo que en Derecho corresponda.



JULIO ANTONIO SIERRA ORTIZ
Secretario

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Auto Interlocutorio Civil

Neiva, Huila, Cuatro (04) de Abril de Dos Mil Veinticuatro (2024)

Proceso: EJECUTIVO - OBLICACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS

Radicación: 41001-41-89-004-2023-01006-00

Demandante: MERCASUR LTDA

Demandado: FRANCISCO EUSTORGIO MENDOZA CABRERA

Se procede a resolver la solicitud de librar mandamiento de pago conforme a la demanda ejecutiva por obligación de suscribir documento promovida por MERCASUR LTDA contra FRANCISCO EUSTORGIO MENDOZA CABRERA.

CONSIDERACIONES

Para el caso que nos ocupa, MERCASUR LTDA solicita que se libre orden de apremio en contra de FRANCISCO EUSTORGIO MENDOZA CABRERA compeliéndole a suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado en el Centro Comercial Mercado Minorista de Neiva “MERCANEIVA”, ubicado en la carrera 5ª No. 38-61 sur de Neiva.

Como título ejecutivo, la parte ejecutante allega la promesa de compraventa suscrita el día 10 de octubre de 1997, suscrita por la sociedad demandante, a través del representante legal de la época, en calidad de promitente vendedor y por el señor FRANCISCO EUSTORGIO MENDOZA CABRERA como promitente comprador. La cosa prometida en venta es un inmueble, identificado con folio de matrícula No. 200-134634, con un área total de 6.25 metros cuadrados y el precio se pactó en la suma de CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS PESOS (\$5.312.500) en cinco (5) cuotas, la última de ellas sería pagada a través de un crédito hipotecario que debería ser asumido por el promitente comprador al momento de la entrega de local. Entre tanto, la suscripción de la escritura pública de compraventa se fijó para el día 16 de diciembre de 1997 en la Notaría Primera de Neiva a las 10:00 A.M. Luego, al final del documento, se lee una “cláusula adicional” por medio de la cual las partes acuerdan prorrogar la fecha para la firma de la escritura pública hasta el día 30 de enero de 1998 en la Notaría Primera de Neiva a las: 10:00 A.M.

Ahora bien, el artículo 430 del Código General del Proceso estatuye:

"Artículo 430. Mandamiento ejecutivo. Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal". (Subrayado y negrillas fuera de texto).

Por su parte, el artículo 422 del mismo código dispone:

"Artículo 422. Títulos ejecutivos. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él. (...)"

Es claro que, en general, cualquier documento o conjunto de documentos pueden considerarse como títulos ejecutivos, en tanto que, a partir de ellos se desprenda una obligación expresa, clara y exigible y que dicho predicamento puede ser aplicado sin inconvenientes a la promesa de contrato o a cualquier otro contrato, salvo que la Ley disponga lo contrario.

En lo que respecta a la promesa de contrato, el artículo 1611 del Código Civil estatuye que, para que produzca obligaciones, debe reunir las siguientes características: a) que conste por escrito, b) que el contrato al cual se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces en los términos del artículo 1511 del Código Civil, c) que la promesa contenga un plazo o condición que fije el momento en que habrá de celebrarse el contrato y d) que se determine de tal suerte el contrato, **que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.**

Además, como el documento adosado al expediente a manera de título ejecutivo corresponde a una promesa de contrato de compraventa, es ineludible hacer mención al artículo 1857 del mismo cuerpo normativo, que tratándose del contrato de compraventa enuncia que *"la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio"*, salvo ciertas excepciones, entre ellas, que la venta verse sobre un bien raíz, pues de ser así el contrato no se perfecciona **hasta tanto no se haya otorgado la respectiva escritura pública.**

En otro orden de ideas, debe reseñarse que el contrato de compraventa es un contrato sinalagmático, es decir, que establece obligaciones recíprocas o bilaterales para las partes contratantes, a saber: la entrega del bien, que debe ser satisfecha por el vendedor y el pago del precio, que debe asumir el comprador, además del

requisito *ad substantiam actus*, esto es, la protocolización de la venta por medio de una escritura pública, **obligación que debe ser cumplida por ambas partes**.

Precisamente, la parte ejecutante demanda a la ejecutada para que cumpla con esta última obligación; no obstante, no está demostrado que -correlativamente- la accionante haya cumplido con su carga. Pues si la ejecutante sostiene que, tal como lo describe en los hechos de la demanda, la escritura pública debía firmarse el día 16 de diciembre de 1997 a las 10:00 A.M, no es suficiente, atendiendo a la naturaleza recíproca de la obligación de celebrar la respectiva escritura pública, decir que el ejecutado no asistió en la fecha y hora acordadas, sino demostrar también que **la parte demandante sí cumplió o al menos tuvo la disposición de cumplir con esa carga**, cosa que debía demostrarse allegando el certificado emitido, en este caso, por el Notario Primero de Neiva, dando fe de su comparecencia a la Notaría, certificado que para la fecha se encontraba comprendido en el artículo 45 del Decreto 2148 de 1983, que al tenor indicaba:

“Artículo 45. **Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida**, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos **el notario dejará constancia** de los documentos presentados por el compareciente”.

A esta altura, es preciso traer a colación el artículo 1609 del Código Civil que señala que “*en 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*”.

Por consiguiente, al no encontrarse acreditado que la parte ejecutante sí cumplió con su comparecencia a la Notaría a fines de firmar la escritura de compraventa del inmueble, **no puede considerarse que la obligación sea exigible**.

Otro factor que afecta la exigibilidad de la obligación contenida en la promesa de compraventa tiene que ver con el momento en el cual debía firmarse la escritura, pues la parte ejecutante sostiene que dicho evento debía realizarse el día 16 de diciembre de 1997 a las 10:00 A.M, pues así se avizora en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa; sin embargo, la actora olvida precisar en su relato que el mismo documento, justo al final, antes del espacio destinado a las firmas, contiene una “cláusula adicional” en virtud de la cual las partes prorrogaron la fecha para la firma del instrumento público, quedando para el 30 de enero de 1998 a las 10:00 A.M.

Bajo esa perspectiva, si la parte ejecutante sostiene que el ejecutado debió suscribir la escritura el 16 de diciembre de 1997, dicho razonamiento se torna errado, pues a partir del mismo texto de la promesa se concluye que con posterioridad se convino una nueva fecha. Esta duplicidad de criterios respecto al momento en que debía consumarse el acto de protocolización **afecta además la claridad del título ejecutivo.**

Por lo tanto, entendiendo que la promesa de compraventa no contiene una obligación clara y tampoco exigible, por lo que debe concluirse que a la presente demanda no se acompañó título con mérito ejecutivo en los términos que establece el art. 422 del C.G.P.

Por lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el mandamiento ejecutivo por obligación de suscribir documento propuesto por MERCASUR LTDA contra de FRANCISCO EUSTORGIO MENDOZA CABRERA, por las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: RECONOCER personería a ERIKA MEDINA AZUERO en calidad de representante legal de MERCASUR LTDA, para que actúe dentro del presente proceso en nombre de la parte demandante.

TERCERO: ARCHIVAR el proceso una vez ejecutoriado el presente auto.

NOTIFÍQUESE.



FRANCI BIBIANA SÁNCHEZ ARIAS
Jueza

J.D.Q.C.