

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



Bogotá, D.C., cuatro (04) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Ejecutivo Rad. No. 110014003032**20210031900**

Subsanada la demanda y estando el proceso para calificar, se avizora de entrada que no habrá lugar a librar mandamiento de pago pues no se cumplen los requisitos establecidos en la ley para la ejecución, como pasa a exponerse.

El artículo 422 del C.G.P. dispone: “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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley” (se resalta).

Ahora, en el caso *sub examine* se tiene que la señora Luz Elena Romero Orjuela, obrando en causa propia, pretende la ejecución por obligación de hacer, consistente en la firma de la correspondiente Escritura Pública de compraventa del apartamento 335 de la Torre 3 y del parqueadero N.º 44 del Conjunto Vivienda Palo de Agua P.H. ubicado en Nocaima (Cundinamarca), con sustento en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 10 de enero de 2015 con la sociedad Bau Haus Negocios y Proyectos S.A.S. en calidad de fideicomitente desarrollador del Patrimonio Autónomo Palo de Agua y Fiduciaria Bancolombia S.A. en calidad de vocera de aquel patrimonio.

Sin embargo, se encuentran los siguientes reparos que impiden librar la orden de apremio rogada:

El primero, porque en lo que respecta al parqueadero N.º 44 del Conjunto Vivienda Palo de Agua P.H. ubicado en Nocaima (Cundinamarca), nada se pactó en el contrato báculo de la ejecución. Luego, no se avizora obligación que pueda hacerse exigible mediante el proceso ejecutivo incoado.

Obsérvese que en la cláusula primera del contrato de promesa celebrado, titulada como “objeto del contrato” se señaló que “el promitente

vendedor se obliga a vender a el promitente comprador y este(o)s se obliga(n) a comprar teniendo en cuenta el régimen de propiedad separada u horizontal, el derecho de dominio y la posesión que el promitente vendedor en la actualizad tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:" (sic)

Apartamento	Área construida	Ubicación	Dirección	Matricula
335	86.93 M2	Cra 6 N° 1-70	Conjunto Residencia Palodeagua Nocalma	152-

Sin que allí se hiciera precisión sobre el parqueadero N.º 44; luego, no es posible ejecutar tal obligación, que aunque no fue incluida de forma explícita en las pretensiones de la demanda, si fue agregada en la minuta cuya suscripción se pretende con sustento en el artículo 436 del C.G.P. (pretensión 3).

Lo segundo, porque en tratándose de un contrato bilateral “solo puede reclamar el cumplimiento de las obligaciones pactadas, quien acredite que ha cumplido o se ha allanado a cumplir las suyas, evento este que debe ser examinado *ad- initio* de la ejecución, sobre todo cuando de obligación de hacer se trata” (T.S.B., S.C., auto del 12 de agosto de 2013, M.P. Nancy Esther Angulo Quiroz).

En ese orden de ideas, devenía necesaria la acreditación de las obligaciones que estaban en cabeza de la señora Romero Orjuela, esto es, los pagos según lo acordado en la cláusula segunda, así como su comparecencia a la respectiva Notaría dentro del interregno estipulado en la cláusula tercera del negocio preliminar. Sin embargo, sobre lo primero se probó la realización de unos pagos posteriores a las fechas señaladas en la promesa de compraventa (años 2017 y 2018) y, lo segundo no se acreditó.

Aunado a que, no se arrió documental que diera fe de un nuevo pacto o una modificación a lo estipulado por las partes en el contrato que se pretende ejecutar.

Así las cosas, las circunstancias puestas de presente imposibilitan librar mandamiento, pues como quedó visto no hay una obligación en punto al parqueadero, y en lo que respecta a la promesa aportada, se encuentra que carece de exigibilidad frente al demandado, ante el incumplimiento de las obligaciones en cabeza de la demandante; situación última que si bien habilita a las partes a un eventual proceso de conocimiento, no lo hace para la ejecución pretendida por la insatisfacción de lo señalado en el canon 422 del estatuto procesal.

Conforme lo antes dicho el despacho **RESUELVE:**

Primero: Negar el mandamiento de pago solicitado por Luz Elena Romero Orjuela en contra de Bau Haus Negocios y Proyectos S.A.S. y Fiduciaria Bancolombia S.A.

Segundo: Devolver la demanda con sus anexos sin necesidad de desglose, atendiendo lo dispuesto en el decreto 806 de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

OLGA CECILIA SOLER RINCÓN

Juez

**JUZGADO 32 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

*La anterior providencia se notificó por anotación en el
ESTADO N.º 66, hoy 8 de junio de 2021.*

JENNY ROCÍO TÉLLEZ CASTIBLANCO
Secretaria

Firmado Por:

**OLGA CECILIA SOLER RINCON
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 032 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

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:

**311ea1f8a239dae3c4b1ceb71e406331e42c0ccf38e525fa2b945b0beb011
335**

Documento generado en 03/06/2021 10:08:55 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**