



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla

VERBAL – EJECUTIVO A CONTINUACIÓN

PROCESO 08001405300320200048200

DEMANDANTE INVERSIONES J.J. PUCHE S.A.S.

DEMANDADO JOSÉ NAVARRO TORRES

INFORME SECRETARIAL

Señora Juez, a su despacho el presente proceso, con solicitud de ejecución a continuación de las partes INVERSIONES J.J. PUCHE S.A.S. y JOSÉ NAVARRO TORRES. Sírvase proveer.

Barranquilla, nueve (9) de diciembre de 2022.

ELBA MARGARITA VILLA QUIJANO
SECRETARIA



VERBAL – EJECUTIVO A CONTINUACIÓN

PROCESO 08001405300320200048200
DEMANDANTE INVERSIONES J.J. PUCHE S.A.S.
DEMANDADO JOSÉ NAVARRO TORRES

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.
Barranquilla, nueve (9) de diciembre de dos mil veintidós (2022).**

Visto el informe secretarial que antecede y revisado el expediente se evidencia que, el 10 de agosto de la presente anualidad, el demandado JOSÉ NAVARRO TORRES, actuando a través de apoderado judicial, manifestó haber cumplido la primera parte de la conciliación, esto es cancelar la suma de veintiséis millones de pesos (\$26.000.000), pero, estaba pendiente cumplir con lo dispuesto por las partes en el contrato de promesa de compra venta fechado 10 de agosto de 2015, es decir, los trámites previos para protocolizar la venta mediante escritura pública, toda vez que el predio no contaba con licencia urbanística, ni estaba a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones y facturas de servicios públicos, por lo que solicitó al despacho conminara a la sociedad INVERSIONES J.J. PUCHE S.A.S. al cumplimiento de lo dispuesto en la conciliación aprobada en la audiencia celebrada, el 22 de junio de 2022.

De otro lado, la sociedad INVERSIONES J.J. PUCHE S.A.S., a través de apoderada judicial, presentó solicitud de ejecución a continuación contra el señor JOSÉ NAVARRO TORRES, donde la pretensión estriba en que (i) el demandado suscriba la escritura pública de compra venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-461675 y (ii) el demandado cancele la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000), teniendo como título ejecutivo la conciliación aprobada el 22 de junio de 2022.

Al descorrer el traslado de la solicitud, la sociedad INVERSIONES J.J. PUCHE S.A.S. indicó que ante la Notaría Once del Circulo de Barranquilla, había arribado los documentos (i) pago impuesto estampilla pro-hospital, (ii) pago impuesto predial al día, (iii) certificado existencia y representación legal de la sociedad INVERSIONES J.J. PUCHE S.A.S. y cédula del representante legal de la misma, (iv) certificado de libertad y tradición del inmueble en el que se advierte ser lote de terreno junto con casa de dos plantas construido, sumado a que el 11 de agosto de 2022, remitiendo al correo electrónico del demandado el borrador de escritura que se elabora en dicha notaría.

Posteriormente, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2022, concurre nuevamente el señor JOSÉ NAVARRO TORRES, para indicar que la Urbanización Sevilla Real, donde se ubica el inmueble objeto del contrato de promesa de compra venta, no tiene legalizado el plan parcial y la licencia de construcción, por lo que será objeto de sanción; además, los servicios públicos domiciliarios de agua potable y energía fueron instalados ilegalmente; también, indica que la factura del impuesto predial y estampilla pro-hospital, en la casilla área construida dice cero (0), por lo tanto, lo que se pretende vender es un mero lote, pues no existe declaración de construcción. A su vez, señala que la notaría le sugirió declarar la construcción en la misma escritura, no obstante, la demandante no accedió, toda vez que, genera un costo adicional de por lo menos diez millones de pesos (\$10.000.000).



Finalmente, el 22 de agosto de los corrientes, la parte demandante solicitó librar mandamiento de pago por la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000), sumado a los intereses corrientes causados entre el 16 y 22 de agosto de 2022, más los intereses causados hasta que se verifique el pago total de la obligación, liquidado a la tasa prevista por la Superintendencia Financiera, en apego del artículo 433 del C. G. del P.

En tal sentido, el numeral primero de la conciliación aceptada en audiencia del 22 de junio de 2022, dentro del proceso verbal, resolvió:

“Aceptarla conciliación total de las pretensiones de la demanda, conforme al acuerdo celebrado entre las partes, en los términos que siguen: El total de las pretensiones de la demanda, se concilia en la suma de \$46.000.000, la que será pagada por la parte demandada así:

1. La suma de \$26.000.000 el día 23 de junio de 2022, será depositada en la cuenta de ahorros Bancolombia No. 40437559777, cuyo titular es el señor Javier Puche Villadiego, representante legal de la parte demandante;

2. La suma de \$20.000.000, serán pagados el 16 de agosto de 2022, en efectivo en la Notaría 11 de Barranquilla, a las 11:00 am. Las partes se comprometen a firmar la escritura de venta sobre el inmueble identificado con la matrícula 040-461675, Lote 14 Manzana 13 de la Urbanización Sevilla Real de Barranquilla, ubicado en la calle 78 No. 22Sur-11, de esta ciudad.”

Por lo tanto, corresponde al despacho resolver las solicitudes de las partes, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

El artículo 422 del C. G. del P., establece que:

“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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

Seguidamente, los artículos 306 y 433 de la misma regulación, indican:

“Artículo 306. Cuando la sentencia condene al pago de una suma de dinero, a la entrega de cosas muebles que no hayan sido secuestradas en el mismo proceso, o al cumplimiento de una obligación de hacer, el acreedor, sin necesidad de formular demanda, deberá solicitar la ejecución con base en la sentencia, ante el juez del conocimiento, para que se adelante el proceso ejecutivo a continuación y dentro del mismo expediente en que fue dictada. Formulada la solicitud el juez librará mandamiento ejecutivo de acuerdo con lo señalado en la parte resolutive de la sentencia y, de ser el caso, por las costas aprobadas, sin que sea necesario, para iniciar la ejecución, esperar a que se surta el trámite anterior.



Si la solicitud de la ejecución se formula dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, o a la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior, según fuere el caso, el mandamiento ejecutivo se notificará por estado. De ser formulada con posterioridad, la notificación del mandamiento ejecutivo al ejecutado deberá realizarse personalmente.

Cuando la ley autorice imponer en la sentencia condena en abstracto, una vez ejecutoriada la providencia que la concrete, se aplicarán las reglas de los incisos anteriores.

Lo previsto en este artículo se aplicará para obtener, ante el mismo juez de conocimiento, el cumplimiento forzado de las sumas que hayan sido liquidadas en el proceso y las obligaciones reconocidas mediante conciliación o transacción aprobadas en el mismo.

La jurisdicción competente para conocer de la ejecución del laudo arbitral es la misma que conoce del recurso de anulación, de acuerdo con las normas generales de competencia y trámite de cada jurisdicción.

Artículo 433. Si la obligación es de hacer se procederá así:

- 1. En el mandamiento ejecutivo el juez ordenará al deudor que se ejecute el hecho dentro del plazo prudencial que le señale y librará ejecución por los perjuicios moratorios cuando se hubieren pedido en la demanda.*
- 2. Ejecutado el hecho se citará a las partes para su reconocimiento. Si el demandante lo acepta, no concurre a la diligencia, o no formula objeciones dentro de ella, se declarará cumplida la obligación; si las propone, se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo anterior.*
- 3. Cuando no se cumpla la obligación de hacer en el término fijado en el mandamiento ejecutivo y no se hubiere pedido en subsidio el pago de perjuicios, el demandante podrá solicitar, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de dicho término, que se autorice la ejecución del hecho por un tercero a expensas del deudor; así se ordenará siempre que la obligación sea susceptible de esa forma de ejecución. Con este fin el ejecutante celebrará contrato que someterá a la aprobación del juez.*
- 4. Los gastos que demande la ejecución los sufragará el deudor y si este no lo hiciere los pagará el acreedor. La cuenta de gastos deberá presentarse con los comprobantes respectivos y una vez aprobada se extenderá la ejecución a su valor.”*

En tal orden y de cara al caso debatido, importa traer a colación el contenido del artículo 434 del mencionado estatuto, que, en lo pertinente, indica:

“Obligación de Suscribir Documentos. Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo,
Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 7 Edificio Centro Cívico
Teléfono: 3885005 ext. 1061. Correo: cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia



*además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436. **A la demanda se deberá acompañar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez.***

Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura.

No será necesario el certificado de propiedad cuando se trate de actos referentes a terrenos baldíos ocupados con mejoras, semovientes u otros medios de explotación económica, o de la posesión material que se ejerza sobre inmuebles de propiedad privada sin título registrado a su favor. Pero en estos casos se acompañará certificado del registrador de instrumentos públicos acerca de la inexistencia del registro del título a favor del demandado.

Para que el juez pueda ordenar la suscripción de escritura o documento que verse sobre bienes muebles no sujetos a registro se requiere que estos hayan sido secuestrados como medida previa.” (Negritas fuera del texto).

En ese sentido, al evidenciar que el acuerdo conciliatorio aceptado establece obligaciones de hacer, es claro que ambas partes han aceptado que el demandado, señor JOSÉ NAVARRO TORRES, cumplió la primera de las obligaciones, esto era pagar veintiséis millones de pesos (\$26.000.000), lo cual no abre automáticamente la senda del proceso ejecutivo que intenta la parte demandada.

Así mismo, ninguna de las partes aportó el acta de comparecencia ante la Notaría en la en la fecha y hora, dispuesta en la conciliación “*el día 16 de agosto de 2022, en la Notaría 11 de Barranquilla, a las 11:00 am.*” con el fin de firmar la escritura pública de compraventa, mucho menos allegaron prueba de arribar en la fecha acordada a efectos de protocolización los documentos requeridos; pues lo aportado fue, declaración jurada ante dicha notaría suscrita por la parte demandada, facturas de impuestos canceladas por la parte demandante, sin que de ellos se pueda inferir el otorgamiento de los respectivos paz y salvo por los impuestos, el pago de la suma de veintiséis millones de pesos (\$26.000.000) por parte de demandado, el pago de los derechos notariales ni la minuta de la escritura pública de venta, a efectos de ser protocolizados. En consecuencia, no se halla acreditado la satisfacción plena de las obligaciones mutuas asumidas por las partes en la conciliación aprobada por el despacho.

De allí se desprende que nos hallamos frente a incumplimiento mutuo de las obligaciones acordadas en la conciliación celebrada durante la audiencia que tuvo lugar



el pasado 22 de junio de 2022. Por lo en efecto, resulta del caso dar aplicación a las disposiciones contenidas en el artículo 1609 del Código Civil que al respecto señala:

“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.”

En conclusión, de los elementos de prueban arrimados, emerge la improcedencia de librar auto de ejecución en favor de alguna de la partes, toda vez que se colige con claridad que, las obligaciones mutuas y simultáneas adquiridas por las partes de la Litis, para el perfeccionamiento de la conciliación no se encuentran satisfecha por ninguna de ellas, aunado a que, con la solicitud de ejecución a continuación, no fue aportada la minuta del protocolo correspondiente a la escritura pública de venta del inmueble, que debía ser suscrita por las partes el día y hora convenida ante el despacho notarial dispuesto, tal como se indica en el artículo 434 del C. G. P., advirtiéndose que estamos frente a un típico evento de incumplimiento mutuo de las obligaciones a que se comprometieron las partes en el acuerdo conciliatorio que, aprobado por el despacho, dio lugar a la terminación del proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Negar el mandamiento de pago solicitado por el demandado JOSE NAVARRO TORRES y por la sociedad INVERSIONES J.J. PUCHE S.A.S., por las razones anotadas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUISA ISABEL GUTIÉRREZ CORRO
JUEZA

Firmado Por:
Luisa Isabel Gutiérrez Corro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Barranquilla - Atlántico

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: 0979953963cce25874773826d45f849247c68abd361feb8ab3752648538e4611

Documento generado en 09/12/2022 04:48:57 PM

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