



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA. – Barranquilla, catorce, (14) de mayo de dos mil veintiún (2021).

Expediente No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021-00184-00

PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE : NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES
DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ
(Q.E.P.D.).

1. ASUNTO

Procede el Juzgado a decidir si libra o no mandamiento de pago dentro del proceso de la referencia.

2. HECHOS

La parte actora **NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES**, a través de apoderado judicial, presenta demanda ejecutiva de obligación de hacer, mediante la cual pretende se libre mandamiento de pago a favor del demandante y contra la parte demandada, a fin de que la última de cumplimiento a una obligación de hacer contenida en una promesa de compraventa de fecha febrero 1 de 2016 suscrita ante la Notaria 11° del Circulo Notarial de Barranquilla.

1. CONSIDERACIONES PARA RESOLVER

Ahora bien, a juicio del juzgado no es dable librar mandamiento de pago en este caso, en atención a los siguientes argumentos que se exponen a continuación.

El Artículo 422 del C.G.P., establece: *“pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, **claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de causante y constituyan plena prueba contra el o las que emanan de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción...”* (Negrillas fuera del texto)

El título ejecutivo que se acompañe a un proceso debe reunir las exigencias mencionadas en el artículo antes señalado, ya que la falta de uno de ellos hace el título un documento incapaz de prestar mérito ejecutivo, pues si bien existe el título, no sería idóneo para ejecutar.



Expediente : No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021-00184-00
PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE: NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES
DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ (Q.E.P.D.).
PROVIDENCIA: AUTO 14/05/2020 – NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

La claridad de la obligación tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, en la determinación de los elementos que componen el título tanto en su forma exterior como en su contenido debe ser preciso su alcance que de su sola lectura se pueda desprender el objeto de la obligación los sujetos activo y pasivo y sobre todo que haya certeza en relación con el plazo de su cuantía o tipo de obligación.

Que sea expresa implica que se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado.

Y que sea exigible, hace referencia al aspecto solución de la obligación es decir que no esté sometida a plazo o condición o que de estarlo se haya vencido el plazo o cumplido la condición.

Así mismo cabe señalar que en el título debe aparecer plenamente identificado el deudor y el acreedor, para poder establecer quien es la persona obligada al pago y la persona que puede exigir dicho pago. Ello por cuanto, por una parte, quien tiene la legitimación por activa para exigir el pago es el acreedor que aparezca identificado en el documento allegado como título de recaudo, o el que tuviese el derecho en virtud de haberlo adquirido por cesión, endoso, donación, compraventa, etc. Lo cual debe aparecer debidamente probado en la demanda ejecutiva desde su presentación, y de otra parte, por pasiva a quien se le puede exigir el pago es a quien se obliga directamente o en representación de otro conforme las normas sustantivas.

Pues bien, la pretensión en este caso consiste en que se de cumplimiento a la obligación de hacer contenida en la compraventa del 1º de febrero de 2016, de la Notaria 11 del Círculo Notarial de Barranquilla.

No precisa el demandante en que consiste la obligación de hacer que pretende, sin embargo leída la procesa de compraventa allega, se colige que es la de correr la escritura pública de venta que deben suscribir las partes contratantes, lo que conlleva al análisis del artículo 434 del CGP, que trata sobre la obligación de suscribir documentos. Es así como indica la norma:



Expediente : No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021-00184-00
PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE: NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES
DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ (Q.E.P.D.).
PROVIDENCIA: AUTO 14/05/2020 – NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

*“ Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, 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”.

Como puede apreciarse exige la norma que debe aportarse la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez.

En este caso, el demandante solo allega la promesa de compraventa pero no acompaña la minuta que en caso de prosperar las pretensiones debe suscribirse.



Expediente : No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021-00184-00
PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE: NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES
DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ (Q.E.P.D.).
PROVIDENCIA: AUTO 14/05/2020 – NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

De otra parte se aprecia que, se demanda a herederos indeterminados y determinados, de la señora ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ, sin embargo no se identifican quienes son los herederos determinados obligados a suscribir la escritura respectiva.

Se indica que se inició proceso de sucesión y sin embargo no allega el nombre de los herederos reconocidos por el juez de familia.

Debe el actor establecer quienes no los herederos determinados si existe una sucesión, para poder tener identificada a la parte obligada.

Señala el artículo 87 del CGP; que cuando se pretenda demandar en proceso declarativo o de ejecución y exista proceso de sucesión, el demandante deberá dirigir la demanda contra los herederos reconocidos en aquel, los demás conocidos y los indeterminados, o solo contra éstos si no existieren aquellos, contra el albacea con tenencia de bienes o el administrador de la herencia yacente, si fuere el caso, y contra el cónyuge si se trata de bienes o deudas sociales.

Lo anterior debe estar plenamente establecido, por cuanto en los procesos de ejecución de acuerdo a la misma norma citada, si solo se demanda a herederos indeterminados debe asignarse un administrador provisional de bienes de la herencia.

Entonces, si el demandante sabe de la existencia del proceso de sucesión y el juzgado que la adelanta, debió identificar a los herederos determinados que están obligados a cumplir la obligación que se demanda, allegando la prueba respectiva, lo cual no se hizo.

Revisada la promesa de compraventa de fecha febrero 1 de 2016 suscrita ante la Notaria 11° del Circulo Notarial de Barranquilla allegada como título de recaudo ejecutivo, se aprecia en este que las partes señalan;



Expediente : No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021-00184-00
PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE: NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES
DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ (Q.E.P.D.).
PROVIDENCIA: AUTO 14/05/2020 – NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

“ ...

TERCERA: PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula segunda de este contrato es la suma de CIENTO CUATRO MILLONES DE PESOS M.L. (\$104.000.000). Pagaderos en la siguiente Forma:

1. La suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$52.000.000) en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa.
 2. La suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$52.000.000) en efectivo el día 15 de marzo de 2016.
- “ ...”

Así mismo se indica en la promesa de compraventa:

“ Que la fecha de la Escritura del bien inmueble que solemnice el presente contrato se realizará el 15 de marzo de 2016 a las 10:00 am en la Notaria Once de Barranquilla o antes si así lo deciden las partes”.

Como quiera que lo pretendido es una obligación de hacer, no de dar sumas de dinero, de acuerdo a la promesa de compraventa, la obligación de hacer, es la de correr la escritura pública, pero es el caso que ello estaba supeditado a la entrega del dinero por parte del comprador el día señalado en la promesa y que como dice el actor no se pudo realizar por el fallecimiento de la vendedora, sin embargo se aprecia que según el registro civil de defunción que se acompaña, la señora Rosalba Isabel Pérez, falleció el 14 de abril de 2018, mucho después de fecha en que se debía correr la escritura, no habiendo entonces claridad en lo que respecta a sí se dio por la parte demandante el cumplimiento de la obligación a su cargo para el día 15 de marzo de 2016, de forma tal, que solo falte que la parte demandada corra la escritura pública respectiva.

Se observa en la promesa de compra venta allegada, que el demandante se obligó a realizar el pago de la suma de \$52.000.000,00 el día 15 de marzo de 2016, hecho que no acredita haber realizado en la demanda, no aportó prueba de que las partes hubieran acordado extender la condición de plazo del pago de la suma



Expediente : No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021-00184-00
PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE: NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES
DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ (Q.E.P.D.).
PROVIDENCIA: AUTO 14/05/2020 – NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

de dinero que debía entregarse en marzo 15 de 2016 por el demandante.

De otra parte cabe señalar que la promesa de compraventa para que se entienda válida de acuerdo al artículo 89 de la Ley 153 de 1887, debe cumplir ciertos requisitos a saber:

“ a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”

En lo que respecta a la identificación del inmueble en una promesa de venta a señalado la Corte Suprema de Justicia:

“ ... las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue



Expediente : No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021-00184-00
PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE: NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES
DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ (Q.E.P.D.).
PROVIDENCIA: AUTO 14/05/2020 – NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.

De otro lado, no puede pasarse por alto que, en las circunstancias que ofrece el presente caso, están de por medio “las ordenaciones del Decreto 960 de 1970, según las cuales los inmuebles que sean objeto de enajenación ‘se identificarán (...) por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos’ (Art. 31) y en el Decreto 2354 de 1985, que establece que, ‘cuando en una escritura se agreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados...’ (Art. 1º). Y es que tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente” (G. J., T. CLXXX, pág. 226). (Citada por la Corte Suprema en sentencia de tutela del 21 de junio de 2017, Radicación No. 11001-02-03-000-2017-01436-00).

Es el caso, que la promesa allegada como título de recaudo ejecutivo, no identifica plenamente el inmueble objeto de la promesa pues no se indica la dirección donde está ubicado el edificio, donde a su vez se encuentra el apartamento objeto de la venta. No hay nomenclatura del inmueble.

En consecuencia no se desprende que la obligación que se pretenda surja clara, expresa y exigible, por lo que se negará el mandamiento ejecutivo por obligación de hacer - suscribir documentos, esto es escritura pública.

Por lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla,

RESUELVE:

1. Negar el mandamiento ejecutivo por obligación de hacer, dentro de la demanda incoada por **NESTOR RAUL GUTIERREZ**



Expediente : No. 08- 001- 40- 53- 007- 2021-00184-00
PROCESO : EJECUTIVO
DEMANDANTE: NESTOR RAUL GUTIERREZ COTES
DEMANDADO : HEREDEROS DETERMINADOS E INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ (Q.E.P.D.).
PROVIDENCIA: AUTO 14/05/2020 – NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

COTES contra HEREDEROS DETERMINADOS E INDETRMINADOS DE ROSALBA ISABEL PEREZ MARTINEZ (Q.E.P.D.). por lo antes expuesto.

2. Devolver la demanda y sus anexos al demandante sin necesidad de desglose.
3. Anótese su salida.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE
DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL
Juez**

Firmado Por:

**DILMA CHEDRAUI RANGEL
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL BARRANQUILLA**

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:
**885095a8294ef46ca60b502cf25bddfe2fabd4ba6978226835d0e9b19
1725990**

Documento generado en 14/05/2021 03:42:10 PM

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