



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

Radicación	47001405300420220059701
Tipo de proceso	Ejecutivo
Ejecutante	RUBEN DE DIOS DEIBE GUERRERO
Ejecutado	JOSE RAFAEL GUERRERO VERGARA

Santa Marta, Dieciocho (18) de Enero de Dos Mil Veinticuatro (2024).

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por la parte ejecutante en contra del auto del 14 de diciembre de 2022, proferido por el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL, ante la demanda interpuesta por RUBEN de DIOS DEIBE GUERREIRO, contra JOSÉ RAFAEL GUERRERO VERGARA.

ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN

La parte actora, presentó demanda ejecutiva por obligación de hacer, exigiendo que el demandado otorgue y suscriba la escritura pública de compraventa de inmuebles, a la que se obligó por la promesa de compraventa suscrito el 11 de diciembre de 2019, y se condene al pago de la suma de \$50.000.000 por concepto de cláusula penal de acuerdo con la mencionada promesa, asimismo, solicitó se decretara el embargo y secuestro de dineros depositados por el demandado en bancos de la ciudad.

Mediante auto del 14 de diciembre de 2022, el A Quo denegó el mandamiento de pago argumentando que, la aludida cláusula sexta, si bien se refiere al otorgamiento y firma de la escritura pública, nada dice acerca del día, hora y notaría en que debía suscribirse dicho documento, siendo así indispensable la especificación de los datos para determinar si existió o no el incumplimiento y si este corresponde al promitente vendedor. Manifiesta el despacho que

tampoco se puede acreditar la no asistencia del vendedor con la certificación que expide la respectiva notaría, puesto que de su texto no se puede inferir el día, hora y lugar para ello. Al no estar acreditado el incumplimiento colige que no se puede decidir si es viable o no el reconocimiento de esta penalidad.

Inconforme con la anterior decisión, el ejecutante interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación, alegando que, el contrato de promesa de compraventa es una obligación clara, expresa y exigible. Con referente a la suscripción de la Escritura, el requisito contemplado en la cláusula sexta está supeditado a la fecha del momento en que los inmuebles se encontraran a paz y salvo con las entidades competentes para hacer el recaudo de los impuestos prediales, los cuales fueron cancelados en su totalidad.

Agrega que, después de múltiples requerimientos verbales se procedió a requerirlo por escrito para que suscribiera la escritura pública en virtud de que se hiciera la transferencia de dominio de los inmuebles mencionados.

Por consiguiente, en el auto del 14 de junio de 2023, el Juzgado referido no repone el auto del 14 de diciembre de 2022 y concede el recurso de apelación, en el cual arguye que el contrato no goza de la expresabilidad, claridad y mucho menos exigibilidad debido a que las obligaciones no se encuentran totalmente descritas en el orden dado por la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa; en este no se hizo mención al otorgamiento, firma de la escritura pública ni mucho menos del día, hora y notaría en que se suscribiría, limitando a indicar que sería el promitente comprador quien decidiría para el respectivo trámite.

Igualmente, a pesar de que el ejecutante realizó un requerimiento al demandado para el otorgamiento de la escritura pública, no indicó una fecha concreta para su firma, datos que contribuyen a determinar el incumplimiento de la obligación. En último lugar añade que, el recurrente no acreditó el pago de los \$167.000.000 que corresponden al valor del contrato, por lo que no es posible librar mandamiento de pago por la cláusula penal del mencionado.

CONSIDERACIONES

El propósito del recurso de apelación es que el superior examine la cuestión decidida, solo en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que éste revoque o reforme la decisión. Podrá interponer el recurso la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia.

En el caso considerado en este despacho, se observa que la inconformidad del recurrente versa sobre la negativa a librar el mandamiento de pago, pues a juicio del despacho el título ejecutivo que se esgrima para soportar tal pretensión, debe comportar una obligación clara, expresa y exigible, y en este caso dado que la promesa que se exhibe con tal carácter, carece de indicaciones de fecha, hora y Notaría, donde habría de suscribirse la escritura pública que es el objeto de la obligación, cuyo cumplimiento se pretende hacer cumplir.

Es menester traer a colación lo consignado en el artículo 422 del C.G.P., pueden ejecutarse las obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o 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.

En el mismo sentido, el artículo 430 ibídem, señala que presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación.

De conformidad con el artículo 1611 del C.C, los requisitos de la promesa de compraventa son:

1. Que conste por escrito, respecto de la promesa de carácter civil, pues la mercantil es meramente consensual, artículo 861 del C. de Co.
2. Que el contrato futuro sea eficaz, es decir que no contrarié los artículos 1501 o 1502 del C.C.,
3. Que se fije un plazo o condición
4. Que se determine precisamente el contrato futuro, en sus elementos esenciales y naturales. Jurisprudencialmente se ha

agregado el que deba señalarse los linderos del inmueble respecto de la promesa de compraventa de bien inmueble, y el señalamiento de la notaria.

De tal manera que la falta de uno de estos requisitos deviene en la nulidad del negocio jurídico de la promesa, ahora bien, desde el punto de vista del título ejecutivo, es decir que se cuente con acción para poder perseguir al deudor para hacer exigible la obligación, se requiere que la obligación sea clara, expresa y exigible, es decir que se tenga certeza de cuál es el comportamiento que el deudor debe desplegar, cómo lo debe desplegar y cuándo.

Al no tener claridad de la fecha, hora y Notaría, en que los sujetos que concurren a celebrar una promesa de compraventa que recae sobre un bien inmueble, deben cumplir con la obligación de suscribir la escritura pública de transferencia del bien, no se cumple con el requisito de la exigibilidad de la obligación que existe, mientras no se declare nulo el negocio jurídico. Por tal razón le asiste razón al a quo al negar la emisión de la orden incondicional de pago deprecada, y por ello se confirmará la decisión.

Y por ello,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto 14 de diciembre de 2022, proferido por el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL, ante la demanda interpuesta por RUBEN de DIOS DEIBE GUERREIRO, contra JOSÉ RAFAEL GUERRERO VERGARA, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Sin lugar a condena en costas, por no haber lugar a ellas.

TERCERO: Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase el expediente al juzgado de origen para lo de su competencia.

Notifíquese y Cúmplase.

Firmado Por:
Monica De Jesus Gracias Coronado
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 1
Santa Marta - Magdalena

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: **61163fe849c16b3018ca8c4abbe40902d6410dba65f4bc07aa35ee66901fe237**

Documento generado en 18/01/2024 10:51:32 AM

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