REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD: 76001 31 03 019-2021-00043-00
Santiago de Cali, catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

En el presente proceso se encuentra pendiente de resolver recurso de reposición en subsidio apelación presentado por la apoderada judicial de la parte demandante contra lo resuelto en el auto de fecha 12 de julio de 2021, a través del cual se resolvió denegar el mandamiento ejecutivo solicitado por ella solicitado, en razón a que sobre uno de los bienes inmuebles objeto de demanda no es posible inscribir medida cautelar, dado que tiene vigente la limitación al dominio de afectación a vivienda familiar, así como por no haberse precisado en el poder que acompaña la demanda, la promesa de compraventa base del proceso, la facultad de cancelar tal limitación y por no ser .

FUNDAMENTOS DE INCONFORMIDAD

A su turno, la recurrente resalta que en el poder anexo a la compraventa se señala de manera expresa que el apoderado quedó envestido de la facultada de adelantar todos los trámites necesarios para firmar la escritura de compraventa prometida, entre los cuales se encuentra la cancelación de la afectación a vivienda familiar. Ello es coincidente con lo indicado en la minuta anexa a la demanda, en tanto que en ella se propende no solo la transferencia de dominio de los bienes allí descritos sino la cancelación de dicha afectación, actos jurídicos que por ley y según la voluntad de las partes inscrita en la promesa era la única finalidad de los mismos.

En todo caso, resalta, la medida de embargo si es procedente sobre el inmueble identificado con matrícula 370-743247 que corresponde al Parqueadero No. 12, de manera que ello habilita a que se dicte la orden ejecutiva solicitada.

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 430 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente, entre otras, las obligaciones

expresas, claras y exigibles que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él.

En relación con tales requisitos explica la doctrina y jurisprudencia que una obligación es expresa y nítida, vale precisar, se observa en el documento sin dejo de duda, el crédito del ejecutante y la deuda del ejecutado, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones. De otro lado, se entiende que una obligación es *clara* cuando sus elementos constitutivos y sus alcances, emergen con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo. Y respecto a la *exigibilidad*, es la calidad que la coloca en situación de pago inmediato por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada.

En complemento y precisando sobre la acción demandada, que corresponde a la obligación de suscribir documento, se dispone en el artículo 434 del citado estatuto, que cuando la escritura pública que deba suscribirse implique la trasferencia de bienes sujetos a registro, para que pueda dictarse mandamiento de pago será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado.

En el caso concreto, se allegó como título ejecutivo el *"Contrato de promesa de compra y venta con permuta de bien inmueble con fines de dación en pago para un tercero"* que celebraron, Fabián Tello Mosquera en representación de Héctor Fabio Alonso Robledo y María del Pilar Jaramillo como promitente vendedor y permutante; y la Constructora Sintagma S.A.S. y Juan Pablo Córdoba Patiño como promitentes compradores y permutantes. Respecto del objeto del contrato de promesa de compraventa, se precisó que serían los inmuebles inmueble que identificados con matrícula inmobiliaria No. 370-743246 y 370-743247.

También se adosó el certificado de tradición de los mencionados bienes, y sobre el identificado con matrícula 370-743247 se evidencia en la anotación 08 que pesa una limitación al dominio, como lo es la *"Afectación a vivienda familiar",* la cual según prevé el artículo 7º de la Ley 258 de 1996, imposibilita lo convierte en un bien inembargable.

Bajo tales premisas, no encuentra lugar el despacho a revocar su decisión, cuando lo pactado es concreto, pues se precisa que el objeto de la compraventa prometida recae sobre 2 bienes inmuebles y estando uno de ellos exento de la medida cautelar de embargo que exige el citado artículo 434 como requisito *sine qua non* para adelantar la acción demandada, no es procedente adelantar este tipo de proceso

sin que ello se cumpla o se cumpla parcialmente como lo pretende ahora la memorialista, pues no el objeto del contrato del cual se persigue la ejecución no es susceptible de división, pues ello no está pactado en ninguno de los apartes del convenio de marras, razón suficiente para negar el mandamiento ejecutivo solicitado.

Adicionalmente y por si fuera poco, importa destacar que el precio de tal transacción que ascendía a $1.800’00.000 de pesos, sería cancelado por los promitentes compradores con una suma en efectivo, y la transferencia a favor de Bancolombia S.A. de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 370-946507, 370-946528, 370-946584 y 370-947860 como dación en pago de una obligación que tenían los aquí demandados con dicha entidad. Así como la transferencia a favor de los promitentes vendedores de dos inmuebles ubicados en el Conjunto Residencial Koaj Etapa III, los cuales les serían entregados el 22 de enero y el 19 de marzo de 2021. También se comprometieron los promitentes compradores a cancelar la suma adeudada por los vendedores por concepto de cuotas de administración ocasionados por el bien a transferir por éstos; al igual que los impuestos que adeuda al Municipio. Y finalmente se comprometieron a pagar la suma de $100’000.000 de pesos el 13 de abril de 2021 y $139’000.000 de pesos el 13 de octubre de 2021.

Así las cosas y para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que son: *i)* Que la promesa conste por escrito; *ii)*. 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 del Código Civil. *Iii)*. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. *Iv)*. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

El último de tales requisitos exige entonces que el objeto del contrato esté determinado a cabalidad, pues lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, evento que tampoco se cumple en el caso *sub júdice*, dado que como se desprende de lo antes anotado, la expresividad del documento base de ejecución, no permite inferir sin duda cual es el crédito del ejecutante y la deuda del ejecutado, en tanto que incluye la transferencia de varios bienes y el pago de sumas de dinero que deberían hacerse, algunas de ellas el 13 de abril y el 13 de octubre de 2021, por lo cual y sin hacer mayores elucubraciones,

llano es inferir que al momento de la presentación de la demanda, el 05 de marzo de 2021, además de no estar claro que debía cada una de las partes, tampoco era exigible y en todo caso inejecutable, de allí que ello haya sido causa adicional para la denegación del auto ejecutivo.

En tal orden, se confirmará el auto recurrido y en consecuencia se concederá el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, en el efecto suspensivo, tal y como lo dispone el artículo 438 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto recurrido, esto es el auto de fecha 12 de julio de de 2021, a través del cual se resolvió denegar el mandamiento ejecutivo solicitado, por las razones que da cuenta la parte considerativa.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, contra el auto de fecha 12 de julio de 2021, de conformidad artículo 323 y 438 del C.G.P.

TERCERO: Ejecutoriado este auto, remítase el expediente digital al Honorable Tribunal Superior de este Distrito Judicial, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ,

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO
DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 150 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 15 Septiembre 2021

SANDRA XIMENA HIGUITA E.
Secretaria

Firmado Por:

ELC

Gloria Maria Jimenez Londoño

Juez

Civil 019

Juzgado De Circuito

Valle Del Cauca - Cali

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: **eeeca6afb87396a45284ded76be9c12dac943b565beeb94ce6e28c626a3d6ca3**

Documento generado en 14/09/2021 02:37:31 PM

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