

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.

Agua de Dios – Cund., tres de marzo de dos mil veintidós .

Interlocutorio Civil Nro. 121

Ref: Proceso Ejecutivo por Obligación de Hacer de Gonzalo Garcés Betancourt contra Gerencia Integral de Proyectos – PROYICONT LDA y FIDEICOMISO P.A. PUERTO ALEJANDRÍA. Radicación 2022 – 00 – 022 – 00.

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN.

Procede el Despacho a hacer pronunciamiento sobre la solicitud de mandamiento ejecutivo por Obligación de Hacer, promovida por el señor Gonzalo Garcés Betancourt, por intermedio de apoderado el Dr. Víctor Hugo Huertas Prada en contra de Gerencia Integral de Proyectos – Proyicont Ltda y Fideicomiso P:A: Puerto Alejandría.

II.- DE LA DEMANDA.

Fue promovida por el señor Gonzalo Garcés Betancourt, por intermedio de apoderado el Dr. Víctor Hugo Huertas Prada en contra de Gerencia Integral de Proyectos – Proyicont Ltda y Fideicomiso P.A. Puerto Alejandría, pidiendo librar mandamiento ejecutivo por obligación de hacer para que las accionadas procedan a suscribir la escritura pública que transfiera el derecho de dominio del apartamento 306 y parqueadero 27 de la propiedad horizontal denominada Puerto Alejandría, ubicada en la carrera 16 Nro. 8-103 del Municipio de Ricaurte – Cundinamarca – con fundamento en el contrato de promesa de compra venta del 26 de agosto de 2015.

En auto del 16 de febrero de 2022, (fls. 38 y 39) se inadmitió el libelo para que se subsanara, con lo siguiente:

- a).- Se mencione el nombre del Representante Legal de PROYICONT LTDA (Art. 82-2 del C.G.P.).

b).- Se incluya todos los datos del inmueble sobre el cual se pretende el mandamiento ejecutivo, en cuanto a su ubicación y linderos (Art. 83 C.G.P.).

c).- Se excluya de la pretensión la acción contra FIDEICOMISO P.A. PUERTO ALEJANDRÍA o se explique la razón por la cual también se demanda, dado que en el contrato de promesa de compra venta únicamente figura como prometiende vendedor GERENCIA INTEGRAL DE PROYECTOS – PROYICONT LTDA -.

d).- Se aporte el acta de la Notaría sobre presentación del prometiende comprador GONZALO GARCÉS BETANCOURT, a cumplir con la firma de la escritura en la fecha convenida.

e).- Se debe aportar la minuta de la escritura que debe ser suscrita por el ejecutado o en su defecto por el Juez, conforme a lo dispuesto por el Art. 434 del C.G.P.

f).- Debe pedirse, que previamente a librarse el mandamiento ejecutivo se embargue el inmueble sobre el cual debe suscribirse la escritura y aportarse el correspondiente certificado de tradición como lo exige el Art. 434 del C.G.P.

g).- En cuanto a la competencia, debe modificarse para precisar que la misma deriva del lugar de cumplimiento de la obligación, conforme al Num. 3º del Art. 28 del C.G.P. y no del domicilio del ejecutado, el cual es la Ciudad de Bogotá .

h).- Debe presentarse el juramento estimatorio sobre los perjuicios que se pretende cobrar, conforme a lo dispuesto en el Art. 206 dl C.G.P.

La parte actora, para cumplir lo ordenado en el auto anteriormente mencionado, presentó nuevamente la demanda y un escrito aclaratorio (fls. 41 a 46), habiéndose dado cumplimiento únicamente a los puntos de los literales a), b), g) y h).

Sobre los restantes aspectos que se debían subsanar no se procedió conforme a lo ordenado.

III.- PARA RESOLVER SE CONSIDERA.

Del proceso ejecutivo con obligación de suscribir documentos.

La obligación de suscribir un documento, es en estricto sentido una obligación de hacer, pero el régimen procesal le confiere trato

especial, conforme a lo dispuesto en el Art.434 del C.G.P., en cuanto precisa que el mandamiento ejecutivo además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de 3 días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el Juez procederá a hacerlo en su nombre.

La suscripción del documento, envuelve la celebración de un negocio jurídico, lo que significa que con ella se concreta un acto que crea, modifica o extingue relaciones jurídicas.

Por ello, el legislador en la norma anteriormente mencionada, exige: ***“ 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”.***

Además, también, se ordena en la misma disposición que ***“ 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”.***

Así con fundamento en esta disposición de carácter específico para el evento que nos ocupa, tiénese que resulta imperiosa la presentación de la minuta que contenga la escritura que debe suscribir o el ejecutado en cumplimiento del mandamiento ejecutivo o en su defecto de manera forzosa por el Juez, conforme a lo dispuesto en el Art. 436 del C.G.P.

Como no se aportó la minuta referida, no es viable el mandamiento ejecutivo solicitado.

Empero, además de lo anterior, como se mencionara en el auto inadmisorio de la demanda el contrato de promesa de compraventa está suscrito única y exclusivamente por Gerencia Integral de Proyectos – Proyicont Ltda, por intermedio de su Representante Legal el señor Óscar Díaz Gaviria, sin que en el mismo sea parte Fideicomiso P.A. Puerto Alejandría, por lo cual se ordenó o que se excluyera la pretensión o se explicara claramente las razones por las cuales también se demanda.

En el escrito con el cual se ha pretendido subsanar el libelo, se mantuvo la acción contra las dos personas jurídicas anteriormente mencionadas y se afirma (fl. 42) que “ *no se excluye de las pretensiones a Fideicomiso P.A. Puerto Alejandría Nit. 830054539-0, puesto que, si bien es cierto que el contrato fue con la constructora, se le entregó la administración a Fideicomiso P.A. Puerto Alejandría Nit. 830054539-0, por lo anterior se incluye en las pretensiones, a menos que la constructora responda por lo anterior*”.

Lo que se pide entonces, por la parte ejecutante es el cumplimiento de la obligación del prometiente vendedor del inmueble para transferir a favor del prometiente comprador el derecho de dominio de los inmuebles consistentes en el apartamento Nro. 306 y el parqueadero 27 de la propiedad horizontal denominada Puerto Alejandría, ubicada en la carrera 16 Nro. 8-103 del Municipio de Ricaurte.

En tales condiciones, debemos recordar que la obligación denota la exigencia de un comportamiento a cargo de un individuo y a favor de otro, que en este caso, es la transmisión del derecho real de dominio por parte de Gerencia Integral de Proyectos – Proyicont Ltda, al prometiente comprador Gonzalo Garcés Betancourt.

Por ello, la acción que también se promueve en contra de Fideicomiso P.A. Puerto Alejandría, resulta jurídicamente improcedente, porque ésta no es titular del derecho de dominio de los inmuebles prometidos en venta y por lo tanto, constituiría un abuso del derecho ordenarle que proceda a suscribir la escritura a favor del señor Garcés Betancourt, por dos potísimas razones, la primera, porque no está vinculado con la relación contractual, es decir, no está obligado y la segunda, por que no siendo titular del derecho de dominio no puede transferir lo que no tiene.

Y finalmente, debe precisarse que los sujetos en la pretensión ejecutiva tanto activo como pasivo, son única y exclusivamente el acreedor y el deudor y el proceso se ciñe a la obligación contractual, que se fundamenta en los elementos y caracteres que faciliten su realización, dado que no está instituido el proceso ejecutivo para establecer y definir derechos sino para materializarlos.

En conclusión, la parte actora no subsanó la demanda conforme a los postulados jurídicos para esta clase de proceso, por lo tanto, el Despacho denegará el mandamiento ejecutivo solicitado.

IV.- DECISIÓN.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Agua de Dios,

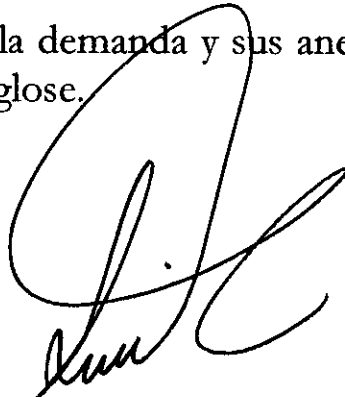
RESUELVE:

PRIMERO.- DENEGAR, el mandamiento ejecutivo de suscripción de documentos solicitado por el señor Gonzalo Garcés Betancourt en contra de Gerencia Integral de Proyectos – Proyicont Ltda y Fideicomiso P. A. Puerto Alejandría, para la suscripción de la escritura pública que transmita el derecho de dominio de los inmuebles apartamento Nro. 306 y parqueadero 27 ubicados en la carrera 16 Nro. 8-103 del Municipio de Ricaurte.

SEGUNDO.- DEVOLVER la demanda y sus anexos a la parte ejecutante, sin necesidad de desglose.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,



LUIS DOMINGO CÁRDENAS.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
AGUA DE DIOS – CUNDINAMARCA –

La anterior providencia se notifica por Estado

Nro. _____ en el día de hoy _____

SULMEY FERNÁNDEZ BERNATE.
Secretaria.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
AGUA DE DIOS – CUNDINAMARCA –

La anterior providencia quedó ejecutoriada el día de

hoy _____ a las _____

Inhábiles los día _____

SULMEY FERNÁNDEZ BERNATE.
Secretaria.