

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Ref: Ejecutivo de Blanca Miriam Cadena Ariza c/. Cristy Rodríguez Torres y Emilio Alexander Mejía. Exp. 25899-31-03-001-2021-00394-01.

Decídese el recurso de apelación interpuesto por la ejecutante contra el auto de 17 de septiembre del año anterior proferido por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, por el cual denegó el mandamiento de pago solicitado en la demanda, teniendo en cuenta los siguientes,

I- Antecedentes

La demanda pidió librar mandamiento de pago contra los demandados y a favor de la demandante, por la suma de \$151'683.074, correspondiente al saldo insoluto del precio pactado en el contrato de compraventa a que alude la escritura 2406 de 22 de julio de 2019 de la notaría veintisiete de Bogotá, junto con los intereses moratorios, a la tasa máxima legal autorizada, causados desde el 23 de mayo de 2018, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

Con la demanda y como base del recaudo ejecutivo se aportó copia de la escritura mencionada, por la cual la demandante vendió a los demandados el apartamento 502 y el parqueadero 24 del Multifamiliar Edificio Roble V, ubicado en la carrera 8ª #6-70 del municipio de Cajicá, en la que se pactó como precio suma de \$219'000.000, que se cancelaría así: *“sesenta y siete millones trescientos dieciséis mil doscientos noventa y seis pesos moneda corriente*

(\$67'316.296), que la parte vendedora declara recibidos a antera satisfacción” y “[e]l saldo, es decir, la suma de ciento cincuenta y un millones seiscientos ochenta y tres mil setecientos cuatro pesos moneda corriente (\$151'683.704), será pagada con el producto de un préstamo otorgado por Banco Caja Social S.A., crédito cuyo pago garantizará con la constitución de la hipoteca de primer grado sobre los inmuebles objeto de la compraventa, en las condiciones establecidas por esa entidad, hipoteca que deberá suscribirse simultáneamente con la escritura de venta que formalice el presente contrato”, para lo cual la “parte compradora autoriza que el producto del crédito aprobado por el Banco Caja Social S.A. sea girado directamente a la parte vendedora una vez se entregue la primera copia de la escritura pública que presta mérito ejecutivo debidamente registrada y en la cual consta la compraventa y la hipoteca”; se aportaron, además, el certificado de tradición y libertad de los bienes, el acta de entrega del apartamento a los compradores, y copia de la petición elevada por la demandante al Banco Caja Social para que procediera a trasladarle los recursos del crédito y la respuesta emanada de aquél el 2 de septiembre de 2019, relativa a que “no es viable realizar un desembolso a solicitud de un tercero diferente al titular del crédito”.

Mediante el proveído apelado, el juzgado denegó la orden ejecutiva solicitada en la demanda, tras hacer ver que en la escritura no se determinó la fecha en que debía cancelarse ese valor, por lo que la obligación carece de exigibilidad; en todo caso, la copia aportada del instrumento público no presta mérito ejecutivo, en la medida en que no tiene la constancia de ser primera copia, como lo dispone el artículo 80 del decreto 960 de 1970.

Determinación ésta que la demandante recurrió en reposición y, subsidiariamente en apelación, advirtiendo que el parágrafo 2º de la cláusula cuarta de la escritura estableció que el pago se haría una vez se hiciera entrega de la primera copia del instrumento debidamente registrado, esto es, se sujetó el “cumplimiento de la obligación a una fecha condicionada en el tiempo pero cierta y no de imposible estimación”, y esto, el registro de la escritura, ocurrió el 26 de

julio de 2019, como se comprueba en el certificado expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos competente; al margen, la primera copia de la escritura está en poder del Banco Caja Social, no obstante que no desembolsó el crédito, de donde por ello apenas puede aportar el segundo ejemplar de la primera copia que también presta mérito ejecutivo.

Al resolver la reposición, consideró el juzgado que en la escritura las partes no acordaron la data en que debía realizarse el pago o la condición que debía acaecer para ello, pues una cosa es señalar que la hipoteca se constituiría al tiempo de la venta, y otra, muy distinta, la oportunidad para realizar el pago del saldo pendiente de cumplimiento; por lo demás, la escritura que presta mérito ejecutivo es la que contiene dicha constancia de ser primera copia y el nombre del acreedor, por lo que ese requisito no puede tenerse por cumplido con una copia como la aportada, donde se indica como acreedor al Banco Caja Social S.A.

II.- El recurso de apelación

En sustento de la alzada no se ofrecieron nuevos argumentos y ésta se soportó en lo blandido en el recurso de reposición elevado.

Consideraciones

Provechoso es recordar que al tenor del artículo 422 del código general del proceso, podrán ejecutarse aquellas obligaciones que constando en “*documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él*”, sean “*expresas, claras y exigibles*”, requisitos estos de orden formal y material que, a criterio del legislador -el cual por cierto acompasa señaladamente con la lógica-, resultan vitales a la hora de determinar la medida del derecho cuya satisfacción se pretende por vía del proceso de ejecución.

Aquí, discutida la exigibilidad de la obligación a cuenta de esa hermenéutica que de la cláusula 4ª de la escritura en que ésta se consignó, bien podría decirse que una

interpretación conjunta del clausulado, o más bien de la propia cláusula 4ª, podría ayudar a superar ese escollo que esgrimió el a-quo para desestimar el documento como título de ejecución, pues aunque si bien hay oquedad en la redacción de la cláusula, ya fijando la vista en el párrafo 2º de la misma cláusula, fácilmente podría establecerse que el cumplimiento de la obligación por parte de los compradores, sí quedó determinado desde la estipulación incluida en el contrato, desde luego que si estos se comprometieron a autorizar que el producto del crédito fuese girado directamente a la vendedora por el Banco Caja Social, comprensión que es la que responde mejor a los criterios hermenéuticos que sobre el particular sienta el artículo 1620 del código civil, en cuanto establece que cuando exista disyuntiva sobre la eficacia de una cláusula, habrá de preferirse aquella que la haga capaz de producir efectos, eso es lo que debe predicarse.

La cuestión, empero, es que así la virtualidad ofrezca una forma de analizar la prueba documental conteste con esa manera como ahora se presta el servicio de justicia, lo cierto es que el documento que se trajo a los autos no puede servir de título de ejecución. Y todo porque, efectivamente, el artículo 80 del decreto 960 de 1970, que fue modificado por el artículo 62 del decreto ley 2106 de 2019, dispone que “[t]oda persona tiene derecho a obtener copias simples o auténticas de las escrituras públicas”, pero que si “se tratare de un instrumento en fuerza del cual pudiere exigirse el cumplimiento de una obligación que preste mérito ejecutivo, el notario expedirá copia auténtica y señalará la copia que presta ese mérito, que será la primera que del instrumento se expida, expresándolo así en caracteres destacados, junto con el nombre del acreedor a cuyo favor se expida, de lo que cual se dejará nota de referencia en la matriz”, de suerte que cuando consten obligaciones “a favor de dos o más personas, el notario expedirá sendos ejemplares de la primera copia expresando en cada una de ellas el número del ejemplar de que se trata y el mérito ejecutivo para el acreedor a quien se le expide”.

Lo cual comprende la recurrente, al punto que reconoce que tuvo que presentar como base del recaudo una

segunda copia del instrumento solicitada en la notaría, porque no le fue posible obtener la primera de ellas porque la tiene el banco a pesar de que no hizo el desembolso, considerando que por ser segunda copia es idónea en el propósito perseguido en el recurso. Mas, si la dicha copia no cuenta con ninguna constancia que diga que presta mérito ejecutivo, así la primera esté en el Banco Caja Social S.A., es ostensible que título de ejecución no hay y, por ende, no es posible dictar la orden de apremio solicitada en la demanda; como tampoco atendiendo esa que fue aportada con la subsanación donde reza que se trata del segundo ejemplar de la primera copia, pero con destino al Banco Caja Social S.A., precisamente porque la exigencia de aportarse la primera copia a favor de la demandante, que es la que según la antecitada norma, presta mérito ejecutivo para ella, busca proteger derechos de raigambre superior, como lo es, por ejemplo, evitar la existencia de ejecuciones múltiples.

Así lo ha señalado la jurisprudencia constitucional, haciendo ver que *“la exigencia que hacen los jueces para que éstos se aporten en primera copia no era arbitraria ni atentaba contra el derecho a la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, tal como lo afirmaba la accionante en ese caso, toda vez que la finalidad de este requerimiento es la de ‘dotar de seguridad jurídica al sujeto procesal que va a ser condenado (...) lo cual se traduce en la certidumbre que tendrá el deudor de que no será ejecutado por la misma obligación en una oportunidad ulterior”* (Sent. T-474 de 2018, donde reiteró lo ya expuesto en fallo T-996 de 2012).

El legislador, por lo demás, en circunstancias como las que cita la demandante, determina el procedimiento que debe seguirse con el propósito de que se expida una copia sustitutiva de aquella con esos alcances, como bien puede comprobarse de lo dispuesto en el artículo 81 del citado decreto ley 960 o de lo convenido en el artículo 2.2.26.1.2.6.2 del decreto 1069 de 2015, algo suficientemente indicativo de que a la mano tiene los instrumentos necesarios para poder cumplir con el cometido de aportar un título como el exigido para que la demanda,

que parte de la existencia de una obligación indiscutida, pueda recibir el trámite propuesto.

Lo dicho, entonces, autoriza confirmar la decisión apelada; no habrá condena en costas, por no aparecer causadas.

III.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, confirma el auto impugnado de fecha y procedencia preanotados.

Sin costas.

En firme, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Firmado Por:

German Octavio Rodriguez Velasquez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

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: **810cdd992cadb9661333cc6cb477b7e414d99d7ce7d853c1d68df8fe83b8c034**

Documento generado en 25/03/2022 03:26:23 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>