

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., junio veintiocho de dos mil veintidós

Clase de Proceso : Ejecutivo Hipotecario
Radicación : 25899-31-03-001-2020-00240-01.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto proferido el 12 de agosto de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá.

ANTECEDENTES

1. Arnulfo Ignacio Izquierdo Blanco interpuso demanda ejecutiva contra Blank Construcciones S.A.S. para que, con fundamento en el contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20086718, que consta en escritura pública No. 2189 del 25 de julio de 2019, se librara mandamiento de pago en su favor.

Relató que se pactó el pago del precio en la suma de \$2'000.000.000.00, dos mil millones de pesos en cuatro instalamentos, de la siguiente manera: (i) \$100.000.000.00, a la firma del contrato de promesa, (ii) \$866.432.000.00, el 26 de agosto de 2019, (iii) \$600.000.000.00, con la suscripción de la compraventa y (iv) los \$433.567.000.00, restantes en doce meses siguientes a la firma de la escritura de compraventa, pago que se garantizó con hipoteca de primer grado constituida por el comprador sobre el mismo inmueble objeto de la compraventa.

Que la segunda cuota se pactó su cancelación mediante la entrega de dos oficinas ubicadas en el municipio de Cajicá, que se transferiría el 26 de agosto de 2019 y la suma de \$288.908.500.00, representados en área del proyecto de vivienda que se desarrollaría en la carrera 11 # 20-75 del municipio de Chía.

Indicó que aunque el ejecutado había cumplido con algunos pagos, se había abstenido de entregar la suma dineraria del último ítem, así como la porción de terreno avaluada en \$288.908.500.00, de modo que al haber transcurrido el término previsto en el convenio, la obligación se hacía exigible.

1.1. Inicialmente se libró mandamiento de pago por el capital de \$433.567.000.00, y sus intereses de mora y se negó respecto de la otra cantidad perseguida, \$288.908.500.00, por no ser exigible su pago en dinero, a través de auto del 14 de enero de 2021, el cual adquirió firmeza sin ser recurrido por las partes.

No obstante, el apoderado ejecutante presentó reforma al libelo, elevando las mismas pretensiones y adicionando la solicitud de que se librara orden de pago por la suma de \$163'586.191.00, por pago de los honorarios del abogado de la ejecución, según lo convenido en la cláusula novena del contrato.

2. El auto apelado

Nuevamente se libra mandamiento de pago el 12 de agosto de 2021, por el saldo insoluto de \$433.567.500 y sus intereses moratorios y negándose nuevamente la orden de pago por la suma de \$288.908.500.00 y los honorarios de abogado, pues tales rubros adolecían en el título de

indeterminación en la fecha de exigibilidad y falta de claridad en el valor o forma de tasar el mismo en relación con los honorarios, por lo que no se reunían los requisitos de ley.

3. La apelación

El demandante recurre en reposición y subsidiaria apelación alegando que las partes habían acordado en la cláusula novena del contrato que, en caso de mora en el pago de la obligación, el acreedor quedaba facultado para dar por terminado el plazo y exigir su pago total, por lo que debía entenderse que ello aplicaba para efectos de determinar la fecha de exigibilidad de la obligación por \$288.908.500.00 y los honorarios de abogado \$163'586.191.00.

En proveído del 14 de octubre de 2021 la jueza mantuvo su decisión, insistiendo en que toda obligación debía ser clara, expresa, exigible y constar en un título, pero que aquí no se había señalado en qué fecha se incumplía la contenida en el numeral segundo de la cláusula cuarta, tampoco se había establecido cuál era la cantidad que se adeudaba por concepto de honorarios, ni forma de tasarla o calcularla.

CONSIDERACIONES

1. Como se sabe, el proceso ejecutivo tiene por objeto lograr el cumplimiento forzado de una obligación que se presenta cierta e indiscutida, compeliendo al deudor a su pago, o la orden de ejecutar la prestación debida, o indemnizar los perjuicios que la insatisfacción de la misma causó a su acreedor, de no ser ya posible su realización.

Sin agotar los eventos en que éste puede presentarse, el proceso parte de la existencia de un documento denominado “*Título Ejecutivo*” que consagra la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, instrumento que ha de provenir del deudor o de su causante y constituir plena prueba contra el obligado.

Así las cosas, es expresa, clara y exigible una obligación cuando es palmar y evidente su existencia, su objeto y su actualidad a favor de una persona y con cargo a otra, de manera plena y auténtica.

Ya en forma más explícita la doctrina ha expuesto que la obligación es *expresa* cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, es decir, se establezca sin lugar a dudas en el documento. Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación con razonamientos lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta.

Es *clara* cuando además de expresa aparece determinada en el título en cuanto a su naturaleza y sus elementos (objeto, término o condición y si fuere el caso su valor líquido o liquidable por simple operación aritmética), en tal forma que de su lectura no quede duda seria respecto a su existencia y sus características.

Es *exigible* cuando su cumplimiento debía realizarse dentro de un término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acaecida, o para la cual no se señaló término pero cuya ejecución sólo podía efectuarse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió.

Y proviene del deudor, constituyendo prueba contra él, cuando existe certeza de la persona que lo suscribió, vale decir, es auténtico. En igual sentido se considera que el documento proviene del deudor cuando es firmado por medio de su representante legal, convencional o judicial.

2. La solución de la alzada

2.1. Sea lo primero aclarar que la inconformidad del recurrente frente a la negativa de librar mandamiento respecto de la obligación contenida en el literal c del numeral segundo de la cláusula cuarta por valor de \$288.908.50, reflejados en el área del proyecto de vivienda a construir

en el municipio de Chía, no es oportuna comoquiera que la determinación ya se había adoptado en el proveído del inicial mandamiento de pago, que se adoptó desde el 14 de enero de 2021, y como lo anotada la parte ejecutada esa decisión no fue recurrida por el demandante y no puede este revivir la oportunidad de un debate ya concluido por su silencio.

Pues claro resulta que en aplicación del principio de preclusión o eventualidad no pueden revivirse etapas procesales ya clausuradas a través de mecanismos no diseñados con ese propósito como lo es la reforma de la demanda.

A más de que se observa sin discusión que aunque se pidió se emitiera orden de pago en dinero de la obligación contenida en el numeral segundo de la cláusula cuarta, que se dijo correspondía a la suma de \$288.908.500.00, “*reflejados en el área del proyecto de vivienda a construir en el municipio de Chía.*” Ciertamente esta obligación no fue sometida a un plazo o condición determinada, ni se señalaron circunstancias adicionales que permitieran su determinación, por lo que no es posible verificar cuándo se hizo exigible y en qué momento entró en mora el deudor.

2.2. En lo que corresponde al reclamo de los honorarios de abogado a cargo del hipotecante, que atendiendo un contrato de honorarios con la firma que ejecuta se tasaron en \$163'586.191.00, lo cierto es que ese reclamo tampoco encuentra en el título invocado que cumpla los requisitos de certeza, exigibilidad y claridad que permitan emitir la orden ejecutiva.

En efecto, aunque es claro que la cláusula quinta de la escritura venta se señala que serán a cargo del hipotecante los gastos de honorarios que genere el cobro judicial de verse obligado el vendedor a iniciarlo, lo cierto es que ninguna referencia se hace en el documento a como determinar cuál era el monto o suma de dinero por ella debido, ni tampoco de que forma llegar a establecerlo, ni cuando se haría esa obligación exigible.

Por lo que, aunque es cierto que la ley sustancial permite al acreedor dar por terminado el plazo y exigir el pago anticipado del saldo insoluto de la obligación pactada en cuotas periódicas y de dicha cláusula se hizo uso en el contrato que origina este cobro, pues la cláusula novena literal h autorizaba al acreedor a dar por terminado el plazo y exigir el pago de toda la deuda, entre otros eventos si el deudor incurría en mora, no resulta ello suficiente para entender que bastaba su estipulación para hacer efectivo el cobro pretendido, puesto que es presupuesto para aplicarla que todas las obligaciones cubiertas con ella, a más de ser claras y expresas, tengan una fecha determinada o determinable de exigibilidad que anticipar.

Lo contrario sería darle al pacto un alcance inusitado, permitir que el acreedor a su arbitrio elija la forma como se establece la obligación indeterminada y su monto, como en el caso ocurre con el pacto de honorarios, y no el sólo anticipo del vencimiento del plazo, cumplido el hecho que lo autoriza aplicar la cláusula aceleratoria, que es su única finalidad, autorizar anticipadamente el pago del saldo insoluto de la obligación, no suplir las deficiencias del título valor.

Comparte entonces el Tribunal las conclusiones del a-quo y la decisión apelada será confirmada, sin que haya lugar a condena en costas procesales por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia,

RESUELVE

CONFIRMAR, conforme a las consideraciones expuestas, el auto proferido el 12 de agosto de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, que negó parcialmente el mandamiento de pago solicitado.

Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y devuélvase,

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado

Firmado Por:

Juan Manuel Dumez Arias
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **ffd9c3275b732b717cf29c229dd5fedaf72b077f08abd22851226e916fb846f5**

Documento generado en 27/06/2022 09:00:39 AM

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