

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., veintiséis de agosto de dos mil veintidós

Referencia 25286-31-03-001-2021-00285-01

Se decide el recurso de apelación formulado contra el auto que el Juzgado Civil del Circuito de Funza profirió el 15 de julio de 2021, dentro del proceso ejecutivo que Lilian Fabiola Giraldo Monroy inició contra Rafael Gonzalo García Díaz.

**ANTECEDENTES**

1. La actora promovió el debate descrito en función de que se ordene al ejecutado pagarle \$634.650.000 -más sus réditos corrientes y moratorios- correspondiente *“al capital dejado de pagar por concepto de honorarios de la comisión por la venta de los inmuebles”* identificados con las matrículas inmobiliarias 50C-1433090 y 50C-1433159 y, además, pidió que se conmine a Sainc Ingenieros Constructores SA *“que del valor de las cuotas mensuales que tiene pendientes por pagar al vendedor Rafael Gonzalo García Díaz, por los saldos de la obligación por la compraventa de los inmuebles, de acuerdo al contrato de promesa de contrato de compraventa entre ellos suscrito, sea descontada la suma de seis millones doscientos ochenta y cinco mil setecientos catorce pesos*

*(\$6.285.714), por cada cuota, que corresponde a la comisión de la ejecutante, y sea consignada a la cuenta de ahorros número 15936045992 de Bancolombia".*

Fundamento sus pretensiones indicando que, en condición de comisionista, celebró un contrato de corretaje con el demandado Rafael Gonzalo, esto, para vender los predios discurridos en precedencia que son de propiedad de éste, ello, a cambio de una comisión.

Detalló que el 29 de abril de 2013 firmó con el ejecutado un nuevo convenio comercial de pago de comisión, instrumento que es el título ejecutivo aquí izado y, a través del cual se modificó *"la anterior convención, mediante el cual acuerdan que teniendo en cuenta que la venta de los inmuebles se realizó a razón de cincuenta y dos mil quinientos pesos (\$52.500) metro cuadrado, y que el excedente de los cuarenta mil pesos (\$40.000), inicialmente pactados como precio de referencia para la venta de los predios, corresponde a la suma de doce mil quinientos pesos (\$12.500), replantean el valor de la comisión en el sentido de que al propietario vendedor comitente le corresponde la suma de siete mil pesos (\$7.000) por metro cuadrado de venta, y a la comisionista se le pagará el excedente, es decir, la suma de cinco mil quinientos pesos (\$5.500), por metro cuadrado".*

Sostuvo que *"en consecuencia, la comisión total de mi representada sería la suma de seiscientos setenta y dos millones seiscientos cincuenta mil pesos, (\$672.650.000), que corresponden al producto de la multiplicación del área de terreno vendida, es decir, ciento veintidós mil trescientos metros cuadrados (122.300 M2) por el valor pactado de comisión*

*por metro cuadrado, es decir, la suma de cinco mil quinientos pesos metro cuadrado (5.500 M2)".*

Detalló que los fondos los compró Sainc Ingenieros Constructores SA, como también precisó que *"las partes, comitente y comisionistas, acordaron, según el convenio atrás reseñado, que la cancelación de la comisión se pagaría en la misma forma en que la empresa compradora del inmueble Sainc Ingenieros Constructores SA, cancelara el precio de venta, teniendo como base el contrato de compraventa que se hizo entre el vendedor y la empresa compradora, por un valor total de seis mil cuatrocientos veinte millones setecientos cincuenta mil pesos (\$6.420.750.000), por un área de estimada de ciento veintidós mil trescientos metros cuadrados (122.300 M2)".*

2. El juez, a través del auto apelado rechazó el mandamiento de pago, con fundamento en que *"recuérdese que el título ejecutivo debe reunir todos los requisitos señalados en el canon 422 del C.G.P. y la ausencia de cualquiera de ellos lo hace anómalo o incapaz de ser soporte de la acción, tal como acontece en el sub-lite, donde se echa de menos la data a partir de la cual se hace reclamable el crédito".*

3. La convocante, presentó recurso de apelación con el fin de que se libre la orden de apremio con soporte en que, en su concepto, el legajo empleado como título ejecutivo es claro, expreso y exigible, cuyos clausulados dan noticia de una fecha de exigibilidad, toda vez que *"la fecha y la forma de pago de la obligación adquirida por el demandado quedó claramente definida en la cláusula quinta de su convenio, donde, partiendo de la base que ya recibió la suma de*

*\$250.000.000, le pagará a la comisionista a partir del mes de julio del año 2014, y que por virtud de la interpretación judicial se ha de determinar que a falta de señalar el día preciso, debe tomarse el último del mes, por la facultad y obligación que tiene el juzgador de interpretar la demanda puesta a su consideración, siendo ésta la data de exigibilidad de la obligación y la que determina el vencimiento del pago y la mora por parte del demandado”.*

Dijo que aquí nada importa que Sainc Ingenieros Constructores SA hubiese incumplido el contrato de compraventa, pues en ese evento el ejecutado queda en libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria para hacer enaltecer ese negocio y, entre extensos pronunciamientos, expresó que *“para efectos de armonizar la decisión, es indispensable que el juzgado tenga como documento de prueba el contrato de compraventa celebrado entre el señor Rafael Gonzalo García como vendedor y la sociedad Sainc Ingenieros Constructores S.A., como compradora, respecto de la negociación de los inmuebles”.*

4. El fallador, concedió el recurso vertical en el efecto suspensivo.

## CONSIDERACIONES

Comporta relieves lo que la Sala de Casación Civil conceptuó frente a los elementos de expresividad, claridad y exigibilidad del título ejecutivo, Corporación que frente a ello apuntaló que *“la expresividad de la obligación consiste en que el documento*

*que la contenga registre certeza, nitidez, que sea inequívoca del crédito a favor del acreedor y de la deuda en contra del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentran presentes: los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el crédito a favor del sujeto activo, así como la deuda en contra y a cargo del sujeto pasivo o deudor”*

Asimismo, preció que *“la claridad de la obligación, como característica adicional, no es sino la reiteración de la expresividad de la misma, de modo que aparezca inteligible fácilmente, sin confusiones, que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación con sus puntales ejecutivos”.*

Y en cuanto a la exigibilidad memoró que el análisis de ese elemento *“busca comprobar que se halle vencido el plazo o cumplida la condición o la modalidad para realizar el cobro respectivo, o que siendo una obligación pura y simple al no estar sujeta a plazo, condición o modo, permita exigirla inmediatamente, sin contemplación al plazo, la condición o el modo, por no estar sujeta a esas modalidades”*, (énfasis fuera del texto, STC2014-2017).

Con fundamento en ese precedente, emerge que el *“convenio comercial de pago de comisión”* que el ejecutado suscribió el 29 de abril de 2013 para regular el pago de la comisión que se comprometió proveer a la ejecutante por haberle ayudado a enajenar los predios reseñados en la demanda no presta mérito ejecutivo, en consideración a que en ese instrumento no se halla colmado el elemento de exigibilidad mencionado en el precepto 422 del Código General del Proceso.

Para otorgar claridad, es menester detallar que la entrega de la comisión aquí cobrada fue sometida a condición, pues el desembolso de ese concepto quedó supeditado al pago de los inmuebles que la gestora se comprometió ayudar a vender al convocado, de ello dan cuenta las cláusulas 4° y 5 del ajuste porque mencionan, en su orden, que *“la cancelación (sic) de la comisión se la hará en la misma forma en que cancele (sic) la empresa Sainc Ingenieros Constructores SA... la forma de pago será acorde a los desembolsos que va realizando Sainc Ingenieros Constructores SA”*.

Dicho de mejor forma, el suministro del porcentaje recaudado en este escenario quedó restringido al desembolso o desembolsos dinerarios que la parte compradora, Sainc Ingenieros Constructores SA, debe hacer al demandado por concepto de la adquisición de los feudos discriminados en el escrito inicial.

En esas condiciones, de cara al precedente de la Sala de Casación Civil, para que confluya la exigibilidad del documento enervado como título ejecutivo es necesario *“comprobar que se halle vencido el plazo o cumplida la condición o la modalidad para realizar el cobro respectivo, o que siendo una obligación pura y simple al no estar sujeta a plazo, condición o modo, permita exigirla inmediatamente, sin contemplación al plazo, la condición o el modo, por no estar sujeta a esas modalidades”*, (énfasis fuera del texto, STC20214-2017).

Empero, la labor probatoria descrita no fue patentizada con rigurosidad por motivo de que la ejecutante no demostró que la sociedad compradora ya hubiese proporcionado de modo, parcial o absoluto, el importe que costaron las heredades que ayudó a enajenar, como tampoco hay evidencia de que la condición de pago de su comisión puede "*exigirla inmediatamente, sin contemplación al plazo, la condición o el modo, por no estar sujeta a esas modalidades*", y de contera por el momento no hay cuenta de que la condición que cobija el pago aquí pretendido se hubiese enaltecido, lo que de suyo constituye obstáculo para que confluya la exigibilidad del documento aportado.

Y tal ausencia no se supera con el arrimo del contrato de compraventa signado entre el demandado y la sociedad compradora, en consideración a que ese arreglo, a lo sumo, solo tiene la virtualidad de descifrar las estipulaciones que circundaron la venta de los activos, mas no revela si los pagos atientes a la venta se cumplieron parcial o a cabalidad, como tampoco en ese pacto contractual ni el documento izado como título ejecutivo, se estableció que el pago de la comisión objeto de recaudo podría exigirse de buenas a primeras por el simple hecho de que el encausado cuenta con la posibilidad de hacer cumplir por la vía judicial lo pactado en aquella compraventa, de donde se sigue que las razones trazadas en la apelación no tienen el poder de derrocar la providencia cuestionada.

Por tanto, se confirmará el auto recurrido en apelación.

## DECISIÓN<sup>1</sup>

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **confirma** la determinación apelada. Sin condena en costas por no aparecer causadas, y remítase el legajo a la oficina de origen una vez cobre ejecutoria esta decisión.

Notifíquese y cúmplase,

*Firmado electrónicamente*

**JAIME LONDOÑO SALAZAR**

Magistrado

---

1

Para la resolución de la presente actuación se conformó el respectivo expediente de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicha actuación podrá ser consultada a través del link: [https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons\\_cendoj\\_ramajudicial\\_gov\\_co/EiSqifFMkSFFo1vdP5royjqBnNvAfasL2lyde\\_nh9lfpgQ](https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial_gov_co/EiSqifFMkSFFo1vdP5royjqBnNvAfasL2lyde_nh9lfpgQ)

Expediente: 25286-31-03-001-2021-00285-01 8

**Firmado Por:**  
**Jaime Londono Salazar**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 003 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: **3ab55c9471c16ea0a805d1d52fb0ab0058d183bb086f912ae7a4321e5532778e**

Documento generado en 26/08/2022 06:52:11 AM

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