

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., nueve de septiembre de dos mil veintidós

Referencia 25875-31-03-001-2020-00086-01

Se decide el recurso de apelación formulado contra el auto que el Juzgado Civil del Circuito de Villeta profirió el 4 de febrero de 2021, dentro del proceso ejecutivo de obligación de hacer que Edgar Mahecha Ávila inició contra Diego Alexander Vargas Beltrán y María Isabel Beltrán Méndez.

**ANTECEDENTES**

1. El ejecutante relató que como promitente comprador celebró con los promitentes compradores Vargas Beltrán y Beltrán Méndez un contrato de compraventa, negocio que circundó en la adquisición del predio con la matrícula 156-93474, en donde se programó la firma de la escritura pública para el 10 de febrero de 2020 en la Notaría Única de Villeta y se estipuló el precio de \$250.000.000 pagaderos así: *"1) la suma de... \$190.000.000 representado en un lote de terreno denominado lote 4 con un área de 0 h 9.000m2 con matrícula inmobiliaria No. 156-61078 (...) 2. dinero en efectivo correspondiente a la suma de... \$60.000.000 los*

*que se pagarán de la siguiente manera: a) la suma de \$30.000.000 a la firma de la presente promesa, es decir hoy 10 de agosto de 2019, dinero que será entregado con el fin que los promitentes vendedores hagan la cancelación de la hipoteca (...) b) un segundo y último pago por el valor de \$30.000.000 a la entrega de las escrituras públicas es decir el día 11 de febrero de 2020”.*

Aseguró que ese pactó sufrió modificación mediante un otrosí, a través del cual se modificó el litera b) de la precitada condición de pago, en consideración a que se concertó en cuanto a la última consignación de pago de \$30.000.000 una *“fecha indeterminada en razón de que en la oficina de registro de Facatativá no ha sido posible el registro de dicha escritura”.*

Detalló que mediante un comunicado requirió a los convocados para que acudieran a la notaría acordada el 21 de agosto de 2020 a efectos de firmar el documento notarial de venta, empero, éstos no asistieron ese día y de contera el fedatario dejó constancia de su asistencia y de que portaba los \$30.000.000 pendientes por sufragar.

Con fundamento en ese marco conceptual, en lo fundamental, pidió que se ordene a los accionados signar la escritura pública de venta correspondiente.

2. El juez, a través del auto apelado rechazó el mandamiento de pago pregonado, con cimiento en que *“dicho negocio jurídico es un contrato bilateral con obligaciones correlativas, en el que, para lo que interesa al asunto, el pretense comprador asumió la obligación de cancelar (sic) el saldo del predio el día de la suscripción del instrumento público. Sin que exista prueba dentro del expediente que en efecto para la fecha en que el ejecutante se presentó en la notaría única de Villeta se hubiese convenido por los contratantes, pues brilla por su ausencia un documento firmado por aquellos en el que se indique dicha circunstancia, en tanto que los requerimientos efectuados a la pasiva no tienen constancia alguna de recibo por parte de aquellos, aspecto este no le otorga el elemento de exigibilidad que debe estar presente en los títulos ejecutivos por así establecerlo el artículo 422 del CGP”*.

3. El convocante, presentó recurso de apelación con el fin de que se libre la orden de apremio deseada con soporte en que, en su concepto, el documento izado tiene las aptitudes legales para que se dicte la orden de apremio ambicionada, pues es exigible, claro y expreso, a más de que en ese instrumento dimanen los requisitos de validez del contrato de compraventa, habida cuenta de que hace precisión de los contratantes, del precio y de la firma del documento escriturario.

Mencionó que en el expediente hay prueba de que requirió por escrito a los ejecutados para que concurrieran a la notaría de Villeta a protocolizar el negocio, como también obran las constancias que expidió el fedatario dando fe de que ellos no cumplieron la cita, de su asistencia, como de que llevaba consigo el dinero pendiente por proporcionar; y agregó que *“ha cumplido y ha estado siempre dispuesto a cumplir con todas las obligaciones originadas en los convenios y que de parte de los demandados no se ha honrado ninguno de os compromisos pactados, excepto el de la entrega del bien objeto de la negociación”*.

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

## CONSIDERACIONES

El documento radicado como título ejecutivo es el contrato de compraventa que los intervinientes rubricaron el 10 de agosto de 2019 y que circundó sobre la enajenación de la heredad con matrícula 156-93474, instrumento que en la primera instancia no se consideró apto para la librar la orden de apremio porque *“la estipulación contenida en el literal b... sufrió una modificación en el otro sí de fecha 20 de enero de 2020, y se pactó “fecha indeterminada en razón de que en la oficina de registro de Facatativá no ha sido posible el registro de dicha escritura... surge*

*claro entonces, que dicho negocio jurídico es un contrato bilateral con obligaciones correlativas, en el que, para lo que interesa al asunto, el pretense comprador asumió la obligación de cancelar (sic) el saldo del predio el día de la suscripción del instrumento público. Sin que exista prueba dentro del expediente que en efecto para la fecha en que el ejecutante se presentó en la notaría única de Villeta se hubiese convenido por los contratantes, pues brilla por su ausencia un documento firmado por aquellos en el que se indique dicha circunstancia, en tanto que los requerimientos efectuados a la pasiva no tienen constancia alguna de recibo por parte de aquellos, aspecto este no le otorga el elemento de exigibilidad que debe estar presente en los títulos ejecutivos por así establecerlo el artículo 422 del CGP”.*

Para el efecto necesario es memorar que la compraventa no solo presta mérito ejecutivo cuando condensa los elementos genéricos de exigibilidad, claridad y expresividad, sino que también es ineluctable que compile sus requisitos de validez que se encuentran gobernados en el precepto 89 de la Ley 153 de 1887.

Evidentemente el acto primitivo -sin alteración- *prima facie* consagra las exigencias erigidas en el canon 89 citado, en consideración a que hace referencia a fechas ciertas en punto al pago, entrega del activo y la firma de la escritura pública; sin embargo, el documento posterior de 11 de febrero de 2020 que

modificó parcialmente ese acuerdo, en lo que respecta al pago de la última cuota dineraria, no resulta exigible desde la óptica del juez.

Son así las cosas porque aquel otrosí dejó abierta y sin fecha precisa el desembolso del último pago de \$30.000.000, en consideración a que en punto ese deber fijó una *"fecha indeterminada en razón de que en la oficina de registro de Facatativá no ha sido posible el registro de dicha escritura"*, y de contera la compraventa en su conjunto, eso sí, desde la visión del fallador ejecutivo, no presta mérito en virtud de que esa imprecisión no colma el elemento de exigibilidad, requisito que *"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"*, (STC2014-2017).

A propósito de ello la Sala de Casación Civil dijo que *"por ser la promesa bilateral de celebrar un contrato un negocio jurídico de carácter preparatorio de otro futuro, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo. Ello se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen, entre las cuales merece especial atención, en lo*

*pertinente al presente caso, la de que, según el numeral 3° de la ley citada, deba contener 'un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato', es decir, que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición determinados, o ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el ulterior contrato, esto es el prometido. Es obvio que si tales modalidades se consagran o combinan para obtener el efecto contrario, o sea, para dejar indeterminada tal época, la respectiva promesa no adquiere eficacia, pues no cumpliría cabalmente con la referida exigencia legal.*

*(...) En tal virtud, cuando las partes acuden a señalar un plazo determinado para la celebración del contrato prometido, la verificación de la vigencia de la promesa se hace expedita y, sobre todo, la de su cumplimiento o incumplimiento. Pero si en lugar del plazo determinado aquéllas optan, como también es legalmente admisible, por sujetar la referida época a que ocurra un hecho futuro e incierto, de todas maneras debe establecerse un momento en que pueda constatarse el acaecimiento de la condición, que es lo que la erige como determinada, la cual corresponde, para decirlo con palabras de la Corte, a 'aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder' (G.J. t, CLXXII, pag. 122).*

*Ciertamente, la cláusula respectiva, en el supuesto de cumplirse la condición, ha de ofrecer certidumbre respecto de la época en que el contrato prometido debería celebrarse; y en el evento de que*

*la misma resulte fallida, ha de indicar otro momento preciso para la realización del negocio prometido o dar a entender que ya no hay lugar a exigir la prestación de hacer que de la promesa se deriva, quedando, por ende, desligadas las partes de todos los compromisos contractuales por ellas adquiridos; en otras palabras, correspondería contemplar una nueva oportunidad para el exacto cumplimiento, o que ella no va más allá, todo lo cual debe estar incluido o aparecer en la promesa misma, al punto de ser posible su identificación desde cuando se celebra o constituye el acto preparatorio, (CSJ, SC del 13 de mayo de 2003).*

En esas condiciones, la promesa no es exigible precisamente por la indeterminación del suministro del último desembolso que cubre el justiprecio del activo, como también no tiene poder coercitivo porque no hay evidencia de que los intervinientes de común acuerdo hubiesen suscrito un tercer otrosí concretando, tanto la época del pago reseñada como la protocolización del negocio, para el día en que el ejecutante estuvo en la notaría de Villeta y le fue certificado que llevaba consigo los últimos \$30.000 que debe consignar.

Siendo además que no hay certeza contundente de que el requerimiento que éste hizo a los ejecutados para asistir en esa data al fedatario verdaderamente fue entregado y notificado a éstos, para así colegir, entre otras cosas, el cumplimiento cabal de sus cargas y la exigibilidad extrañada en precedencia.

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

---

<sup>1</sup> 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/Esb43G6KkpNCjcv6\\_gCcltIBJgkQTKHsm\\_rQosngsNVGvw?e=QsxPzT](https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial_gov_co/Esb43G6KkpNCjcv6_gCcltIBJgkQTKHsm_rQosngsNVGvw?e=QsxPzT)

**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: **de638f87f0935cd57a08e8ace8addaa94b56ac3c4d24aeaa0c4039a4ba4875a1**

Documento generado en 09/09/2022 10:57:34 AM

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