

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., nueve de marzo de dos mil veintiuno

Referencia 25307-31-03-001-2020-00066-01

Se decide el recurso de apelación formulado por el demandante Luis Guillermo Herrán Díaz contra el auto que el Juzgado 1° Civil del Circuito de Girardot profirió el 3 de agosto de 2020, dentro del proceso ejecutivo promovido contra Julián Andrés Romero Rivera.

ANTECEDENTES

1. El convocante refirió que en condición de vendedor suscribió el contrato de compraventa de 18 de junio de 2015, negocio que asimismo rubricó el convocado en calidad de comprador y recayó sobre la enajenación de la heredad identificada con la matrícula inmobiliaria 307-17099, cuyo justiprecio se pactó en la suma de \$130.000.000 junto con el pago de réditos corrientes a la tasa mensual de 1.8%.

Igualmente anotó que el demandado aún no le ha pagado el importe de la venta y que también le adeuda \$28.600.000 por concepto de intereses de plazo, razón por la cual en este sendero pide que su pago se disponga de modo coercitivo junto con el valor de la cláusula penal de incumplimiento convenida en dicho acuerdo bilateral que asciende a \$13.000.000.

2. El juzgado, a través del auto apelado, rechazó la demanda ejecutiva tras considerar que:

“...adentrándonos en el caso que nos ocupa, la obligación perseguida desde el contexto de la ejecución, si bien, en principio resulta clara, pues se identifica al promitente comprador JULIÁN ANDRÉS ROMERO RIVERA como deudor, y al promitente vendedor LUIS GUILLERMO HERRÁN DÍAZ GRANADOS, como acreedor, en cuanto a la naturaleza de la obligación no ocurre lo mismo, pues esta se deriva de una prestación contractual, la cual surgiría de una serie de obligaciones mutuas cuya consecución dependen una de otra, sin que se pueda determinar en este momento que fueron cumplidas por los contratantes.

En cuanto a la condición que la obligación sea expresa y exigible, tal como se dijo, textualmente el título reza que el comprador sufragará por el inmueble prometido en venta la suma de \$130.000.000.00, pagaderos en una cuota de \$40.000.000.00 a la suscripción de la promesa de compraventa, y una segunda cuota de \$90.000.000.00 a la suscripción de la escritura pública que solemniza el negocio jurídico celebrado, empero, en este punto no entiende el Despacho como la parte demandante pretende cobrar la totalidad de los \$130.000.000.00 del valor total de la venta, cuando se supone que según el tenor literal del cuerpo de la promesa, se entiende que ya recibió la suma de \$40.000.000.00 el día 19 de junio de 2015 cuando

firmaron dicho documento, y en cuanto a la segunda cuota por la suma de \$90.000.000.00 se había condicionado a la suscripción de la escritura pública, sin poderse determinar si ello no ocurrió por incumplimiento del acá deudor, o lo fue por el vendedor; además tanto el cobro de la cláusula penal como de los intereses perseguidos se derivan del cumplimiento de las demás obligaciones consignadas en el contrato”.

3. El accionante, presentó recurso de reposición y apelación contra dicha disposición argumentando que el rechazo impartido a su escrito inicial es incorrecto, en la medida en que el *petitum* solo puede rechazarse cuando no confluyan los motivos del artículo 90 del Código General del Proceso.

4. El juzgador, confirmó su determinación y concedió la alzada en el efecto devolutivo.

CONSIDERACIONES

Inauguralmente hay que decir que el rechazo in limine de la demanda solo puede dispensarse ante la no confluencia de los requisitos formales del artículo 90 del Código General del Proceso, mas no cuando el sentenciador ejecutivo considera que el instrumento báculo de la reclamación dineraria implorada no presta mérito ejecutivo, pues en estos eventos la declaración que debe impartirse es la denegación del mandamiento coercitivo rogado con estribo en el artículo 430 de aquella legislación.

En esas condiciones, si lo que motivó al juez a desestimar la demanda fue que supuestamente el contrato bilateral incorporado no es exigible en este sendero compulsivo, lo que debió hacer fue denegar la orden de apremio exigida pero no declarar su rechazo, aclaración acometida en virtud de la argumentación condensada en el recurso vertical sometido a examen.

Dicho lo anterior y en punto a la exigibilidad del contrato de compraventa militante en el páginario, hay que decir que la labor judicial del fallador en la fase inaugural de la disputa ejecutiva es restringida en la medida en que solo puede verificar si el instrumento adosado presta mérito ejecutivo, mas no puede adentrarse en evaluaciones tales como el cumplimiento de los deberes crediticios de los intervinientes, menos cuando ello es asunto que inexorablemente debe abordarse y desatarse en la sentencia una vez se halle recopilado el material suasorio requerido para esos menesteres.

De donde se sigue que el juez en esta pugna únicamente debió poner su mirada sobre los aspectos formales del acto preparatorio agregado en el dossier, esto, en función de consultar si concurren a ultranza los requisitos del artículo 1611 del Código Civil dado que un acuerdo de ese linaje, según decantada jurisprudencia,

solo puede prestar mérito ejecutivo si condensa las exigencias compendiadas en ese precepto.

Una vez cumplida esa labor se detalló que la promesa comentada, en línea de principio, enaltece los presupuestos dispuestos en el artículo 1611 citado, habida cuenta de que reseña el objeto del contrato, identifica el inmueble transado, permite deducir las fechas en que deben hacerse los pagos concertados y, entre otras cosas, porque señala la calenda en que los contratantes debieron concurrir ante el fedatario a protocolizar la negociación.

Así pues, lo explicado por lo menos de inicio permitiría librar la orden ejecutiva anhelada, eso sí, debiéndose advertir que lo discurrido en precedencia es punto que no queda en arca sellada en esta decisión, toda vez que en las fases postreras del litigio puede examinarse de modo más riguroso e, incluso, es asunto que asimismo puede reprender el demandado mediante sus excepciones perentorias.

Por lo tanto, se revocará la determinación censurada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **revoca** el auto recurrido para, en su lugar, ordenar al *a-quo* a librar la orden de apremio solicitada, eso sí, en el evento de que estén dados los demás requisitos formales y legales necesarios para ese propósito. Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Se deja constancia de que para la resolución de la presente alzada se conformó el respectivo cuaderno del tribunal de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicho cuaderno podrá ser consultado a través del link que enseguida se reseña: https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial_gov_co/ElOnY9XkFo9LqqHa78tfO2oBa12pE4oJ9Nkg0IGqw_ftiA?e=xAxzmG

Notifíquese y cúmplase,

Firmado Por:

JAIME LONDONO SALAZAR
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE
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:

c05603416700a67778bb7dd789cbe8c1b43f8d6f645e0604372
44519abd1e44f

Documento generado en 09/03/2021 09:19:40 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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