

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Ref: Ejecutivo de María Perdomo Franco y Marisol Franco Perdomo c/. Héctor Armando Sánchez Larrota y Julián Hernán Beltrán Rodríguez. Exp. 25899-31-03-001-2020-00204-01.

Decídese el recurso de apelación interpuesto por las demandantes contra el auto de 15 de octubre 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 solicitó librar mandamiento ejecutivo por obligación de hacer a favor de las demandantes y en contra de los demandados, con el objeto de que, por vía compulsiva, Julián Hernán suscriba la escritura pública materia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre él y Héctor Armando, como prometientes compradores, y los ejecutados, como prometientes vendedores, del inmueble ubicado en la carrera 4ª #16-31 del municipio de Chía, como lo acordaron el 14 de agosto de 2017 en el Centro de Conciliación de la Casa de Justicia y Paz de esa localidad, así como para que paguen el 50% de los costos que resulten de la escrituración y la totalidad de la retención en la fuente, cual se estableció en la cláusula sexta de la promesa que celebraron el 21 de

febrero de 2017, más la suma de \$26'058.275 a título de perjuicios materiales o, en subsidio, \$13'167.045 por daño moral.

Con el libelo incoativo y como base de la ejecución se aportó copia de la promesa, donde estipularon las partes que el precio de la venta prometida, que habría de instrumentalizarse el 20 de junio del año 2017, sería la suma de \$250'000.000, de los recibos de pago y del documento suscrito el 3 de agosto de 2017 donde se da cuenta de la totalidad de pagos que se habían realizado, del acta de conciliación 02218 de 14 de agosto de ese año donde las partes acordaron ante la Casa de Justicia y Paz de Chía que suscribirían la correspondiente escritura pública el 30 de septiembre de 2017 a las 11:00 de la mañana en la notaría primera de chía y copia de la minuta de compraventa correspondiente.

Mediante el proveído apelado, el a-quo denegó el mandamiento ejecutivo solicitado, tras considerar que con la demanda no se aportó la constancia de comparecencia expedida por la notaría en testimonio de que las demandantes se allanaron a cumplir con lo pactado, pues aunque la minuta aparece firmada por ésta, no se da cuenta allí de la fecha, hora o de la presentación realizada para poder concluir que honraron su obligación; decisión que mantuvo al revisarla por cuenta del recurso de reposición, subsidiario de apelación, que interpusieron las ejecutantes, recurso que concedió en el efecto suspensivo.

## II.- El recurso de apelación

Alega que la suscripción de la escritura no se supeditó a que las demandantes concurrieran a la notaría, pues para que el deudor Julián Hernán Beltrán Rodríguez quien había ya incurrido previamente en incumplimiento, acatara su obligación de suscribir la escritura pública, no se requería la imperiosa e inevitable comparecencia de las ejecutantes, menos cuando éstas ya habían suscrito la escritura de 5 de julio de 2017 que sin embargo no se

entregó por la notaría dada la ausencia del promitente vendedor; éste, por su parte, se ha negado a firmar la escritura aduciendo que falta parte del pago convenido, cuando lo cierto es que ellas cancelaron el dinero que acordaron como precio; en todo caso, en la minuta de la escritura figura la firma de ellas y allí se dice que ese documento data del 30 de septiembre de 2017, que era el día acordado para ese efecto, sin que se les pueda exigir la prueba una hora específica.

### Consideraciones

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*”, 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, con miramiento en esas exigencias, el juzgador a-quo ha considerado que no es posible hablar de exigibilidad en lo que hace a los documentos traídos como base de la ejecución, en cuanto que, tratándose de una promesa de contrato, como es común en todo el ámbito contractual, dicho elemento integrador del título ejecutivo se extrae a partir del comportamiento contractual que haya tenido el contratante que exige judicialmente el cumplimiento del contrato y el abono de perjuicios, de donde, si las ejecutantes no cumplieron ni se allanaron a cumplir con esa obligación fundamental que derivó para ellas de la promesa, la de concurrir al despacho notarial acordado para suscribir el contrato objeto de promisión, no es posible predicar esa exigibilidad que como fundamento del título de ejecución establece el precepto 422 del código general del proceso, naturalmente que no siendo

contratantes cumplidas, la exigibilidad de la obligación se desdibuja.

Lo cual, en la perspectiva puramente procesal, es indiscutible, desde que *“si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente”*, es decir, que el *“que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste.»* (CSJ SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras)” (Cas. Civ. Sent. de 25 de junio de 2018, exp. SC2307-2018).

La apelación, sin embargo, aduce que las demandantes no son contratantes incumplidas, pues al margen de que en su cabeza no se encontraba la obligación de asistir a la notaría en una fecha y hora específica, pues esto no se estableció en el acuerdo conciliatorio al que arribaron el 14 de agosto de 2017 ante la Casa de Justicia y Paz de Chía, la verdad es que ya existía en la notaría un proyecto de escritura firmado por ambas compradoras, de modo que lo único que faltaba para que el notario procediera a autorizar la escritura, era la firma del contratante demandado, quien, se aduce en la demanda, se rehusaba a acercarse a esa sede para cumplir con lo suyo, es decir, suscribir la escritura y así consumar la venta objeto del acuerdo promisorio, alegando que no había recibido el pago.

Lo primero no es cierto, pues del acuerdo al que arribaron en la citada audiencia, que por cierto fue convocada por el ejecutado, no se desprende nada semejante. Antes bien, la lectura del acta deja en claro algo completamente diferente, pues en él dijeron que *“Julián Hernán Beltrán Rodríguez y Héctor Armando Sánchez Larrota, se obligan a realizar la correspondiente escritura pública del bien inmueble ubicado en la carrera 4 N°. 16-31 del municipio de Chía, el día 30 de septiembre de 2017 a las 11:00 a.m. en la notaría primera de Chía. Para tal efecto las señoras Marisol Franco Perdomo y María Perdomo de Franco en su calidad de compradoras asistirán ese día a la firma del documento antes mencionado”* (folio 28 del cuaderno principal –sublíneas del Tribunal), lo cual descubre lo endeble del planteamiento impugnativo.

Además, si asistir la fecha acordada a la notaría tenía como propósito perfeccionar el contrato objeto de la promesa de compraventa que celebraron las demandantes el 21 de abril de ese año con Héctor Armando Sánchez Larrota, quien en ese documento dijo estar representando al propietario Julián Hernán Beltrán Rodríguez, es natural entender que de ahí surgió *“el deber, para los extremos negociantes, de cumplir las prestaciones en la forma inicialmente convenida”*, pues para la suscripción de la *“escritura pública, tanto el uno como la otra estaban conminados a comparecer a la notaría”* (Sentencia SC2307-2018 citada).

Lo otro, es decir, que si ya habían firmado el proyecto de escritura, al que solo le faltaba la rúbrica del demandado para que el notario la autorizara, las relevaba de comparecer a la notaría a cumplir su obligación, es algo igualmente carente de asidero, pues esa circunstancia no basta para predicar que ellas no debían asistir la fecha convenida al sobredicho despacho notarial a cumplir. A la verdad, con prescindencia de si algo como lo planteado obviaba su presencia para la concreción del contrato prometido, cosa que jurídicamente podría aceptarse, si es

que la mecánica y funcionamiento de una notaría puede dar lugar a ese tipo de situaciones, donde la suscripción de una escritura por sus signatarios puede darse en momentos distintos, incluso sin la presencia simultánea de otros partícipes de un acto que será reducido a instrumento público, no puede perderse de vista que ese proyecto de escritura en que lo fincan todo las demandantes, corresponde al que se incoó con el objeto de cumplir la promesa, antes de que surgiera el conflicto solucionado con la conciliación, de suerte que, por lógica, esto de que no existía en ellas la obligación de concurrir a la notaría no viene de recibo para considerar que se allanaron a cumplir con lo suyo.

Menos cuando, según se comprende de su alegato, tras el acuerdo conciliatorio se radicó en la notaría una minuta que sería la base para la elaboración de la escritura, de lo que se desprende, de un lado, que si la pretensión de las ejecutantes es asumir ese documento primigenio que existía en la notaría como testimonio de su presencia en ese despacho, tal aspiración es vana, como que la radicación de esa nueva minuta se encarga de desvirtuarlo; y de otro, que si a voces del artículo 95 del decreto 960 de 1970, el *“notario podrá dar testimonio de hechos ocurridos en su presencia de que no quede dato en el archivo, pero que tengan relación con el ejercicio de sus funciones”*, facultad que complementa el artículo 2.2.6.1.2.9.1 del decreto 1069 de 2015, bajo el entendido de que *“[c]uando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente”*, es imposible decir que la sola recepción del documento – minuta, tiene esos alcances, sobre todo cuando lo que reclama una situación de ese jaez es el testimonio del funcionario acerca de la presencia de los comparecientes en su despacho, dispuestos a firmar el instrumento, cosa indispensable *“por las características que ofrece la prueba*

*notarial, [que] sigue siendo ella la ideal para verificar el hecho en cuestión, en tanto que, amén de segura, deja establecida a ciencia cierta lo relacionado con la comparecencia de los contratantes para otorgar la escritura pública” (Cas. Civ. Sent. de 19 de noviembre de 2001, rad. 7036).*

Y, obvio, sin contar con que el acuerdo conciliatorio estableció que *“Héctor Armando Sánchez Larrota entregará la suma de \$108’000.000 por concepto de venta del bien inmueble ubicado en la carrera 4 N°. 16-31 del municipio de Chía, al señor Julián Hernán Beltrán Rodríguez el día 30 de septiembre de 2017 a las 11:00 a.m. en la notaría primera de Chía. Igualmente debido a que se deben pagar unos intereses dentro del trámite de suscripción de la escritura, el señor Héctor Armando Sánchez Larrota asegura correr con el pago de dichos intereses”*, asunto sobre el cual la propia demanda viene aduciendo que la reticencia del demandado a cumplir se deriva de su inconformidad con el pago, algo de que ninguna manera puede considerarse un asunto menor, pues independientemente de cuál haya sido el motivo por el que los extremos de la promesa estipularon eso en el acuerdo, es claro que, habiendo concurrido a celebrarlo tanto las demandantes como el demandado y ese tercero, aparentemente apoderado del vendedor, de lo cual, sin embargo, no hay la más mínima certidumbre en esta actuación, el tema del cumplimiento debe solventarse verificando a qué punto esa prestación se honró; y, decididamente, eso está lejos de esclarecerse.

Lo dicho basta para confirmar el auto apelado. No habrá condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas, en virtud de lo dispuesto por el numeral 8° del artículo 365 del estatuto general del proceso.

#### IV. – Decisión

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

Sin costas.

Oportunamente, vuelva el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

**Firmado Por:**

**GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ  
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO  
SECCIONAL  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 004 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:

**dc1f9cbec0c0f83559b7d61fc97ee7dc6bb4987cc2e8e662e  
a684df4cad6a048**

Documento generado en 23/04/2021 11:06:59 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**