

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., treinta de julio de dos mil veintiuno

Referencia: 25899-31-03-001-2019-00291-01

Se decide el recurso de apelación formulado por la parte demandante Conergia S.A.S contra el auto que el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá profirió el 14 de enero de 2021, dentro del proceso ejecutivo promovido contra Hugo Micolta Mendoza y Fabio Micolta Mendoza.

ANTECEDENTES

1. El expediente informa, en lo importante para decidir, que el juez mediante auto de 26 de noviembre de 2019 dictó el mandamiento de pago solicitado por el ejecutante, orden que se perfiló en conminar a los ejecutados a suscribir, en condición de promitentes vendedores, una promesa de compraventa sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 176-114555 y 176-114556, activos que éstos arrendaron al accionante mediante el pacto de alquiler de 1° de junio de 2018, negocio en el cual se pactó la opción de compra, cuya materialización se pretende con la suscripción de dicha promesa.

2. Los demandados, recurrieron en reposición aquella orden compulsiva con base en que, en sus criterios, no devenía procedente librarla porque el demandante no enalteció los deberes crediticios pactados en el contrato de arriendo supra y de contera no puede exigir la opción de compra de los bienes alquilados.

3. El juez, a través del auto apelado, revocó el mandamiento combatido porque *“de la lectura de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento base de ejecución, se tiene que el arrendatario (demandante) además de haber ejercido la opción de compra dentro del término establecido, lo cual realizó, debía pagar el equivalente a \$100.000 usd, luego de descontarle el valor cancelado como canon de arrendamiento, esto, “en la fecha en que se ejerza la Opción de Compra”, ya que tal cifra se pactó como “primer pago”, pago con el que no se cumplió pese a que la redacción de esa cláusula es precisa e inequívoca.*

Debe tenerse en cuenta que la parte demandante no acreditó el pago dicha suma, ya que en su sentir no tenía que hacerlo, confesión de parte en las voces del artículo 193 del C. G. del P., por lo que está sentado que omitió con una de las obligaciones a su cargo contraídas en el precitado contrato, razón por la que no puede predicar el incumplimiento de su contraparte en la forma pretendida”.

4. La parte demandante, recurrió en apelación dicha determinación aludiendo, en términos genéricos, que el juez anduvo prematuro en revocar la orden de apremio con estribo en asuntos

sustanciales que corresponden ser abordados en la sentencia; añadió que el recurso de reposición en los procesos ejecutivos solo puede proponerse para discutir asuntos formales del título ejecutivo adosado, más no para prejuzgar la temática promovida.

5. El juzgador, confirmó su determinación y concedió la alzada en el efecto suspensivo.

CONSIDERACIONES

Evidentemente la providencia fustigada se erige como un prejuzgamiento del problema jurídico planteado, en consideración a que se inmiscuyó en un puntual sustancial que inexorablemente corresponde ser evaluado en la sentencia, de donde se sigue que aquella determinación deberá revocarse para que la pugna siga con su curso normal y se desate luego de cumplidas su fases procesales y probatorias.

Y es que es asunto pacífico que en la fase inicial del debate ejecutivo, a lo sumo, lo que puede consultar el juzgador coercitivo, a petición de parte o de oficio, es la convergencia de los requisitos genéricos y especiales que distinguen el título incorporado, de donde viene que esa labor judicial primigenia solo debe circundar en la averiguación de la concurrencia de los elementos de expresividad, claridad, exigibilidad, pues de lo contrario, si el abordaje

judicial se inmiscuye en factores sustanciales, se incurriría en prejuzgamiento.

Bien vistos los pormenores de la lid, emerge irrefutable que el juez se apresuró en enjuiciar aspectos que corresponden desatarse en la fase postrera de la controversia, toda vez que revocó la orden de apremio dictada porque el postulador del debate aparentemente no está autorizado para exigir que sus contradictores suscriban una promesa de compraventa sobre los predios con matrículas 176-114555 y 176-114556, en consideración a que al parecer no enalteció el deber crediticio que se obligó a cumplir en el contrato de arrendamiento que implicó esos activos y en donde se estipuló su opción de compra.

Nótese que ese enjuiciamiento, con prescindencia de su veracidad, luce prematuro acometerlo en estas fases de la disputa, pues ello es puntual que debe resolverse de fondo en la sentencia con soporte en el material suasorio acopiado y solicitado por los intervinientes, de donde se sigue que anduvo desafortunado el sentenciador en revocar la orden de apremio expedida con cimiento en un asunto sustancial que, se advierte, debe ser propuesto vía excepciones de mérito y no por el sendero de la reposición.

Y es sabido que la labor judicial combatida fue producto del recurso de reposición que los enjuiciados perfilaron contra el

mandamiento de pago, empero, por esa vía no pueden someterse a escrutinio aspectos definitivos de la temática ejecutiva, menos cuando aquel mecanismo jurídico, de conformidad con el artículo 430 del Código General del Proceso, debe es izarse para discutir sobre la existencia de los requisitos formales del título ejecutivo adosado.

Dicho lo anterior, se vislumbra procedente mantener indemne la orden de apremio inicialmente pronunciada por motivo que *prima fase* se avizora que el contrato de arriendo génesis de su expedición presta mérito ejecutivo, habida cuenta de que de modo prístino destella que los intervinientes no solamente signaron ese negocio en función de arrendar unos activos, sino asimismo con el propósito de facilitar su opción de compra, a través del contrato de compraventa que de modo forzoso en esta disputa se anhela establecer.

Así pues, lo explicado por lo menos a estas alturas permite mantener vigente la orden ejecutiva emitida, 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 debe examinarse de modo más riguroso e, incluso, es asunto que asimismo pueden reprender los demandados 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* proseguir con el curso normal del debate ejecutivo. Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Para la resolución de la presente alzada se conformó la respectiva actuación de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicha actuación podrá ser consultada a través del link que enseguida se reseña:

https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial_gov_co/EukXqjQgiOBE6hIAYHMdOgBXC_kdAQz7SAZRN_6cFS23w?e=RwPa2F

Notifíquese y cúmplase,

Firmado Por:

Jaime Londono Salazar
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia

Tribunal Superior 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:

2b17b6af6fec7e0f7e39996ea8c2523fe93d0f0769f98f95e0b1f62224
c8295

Documento generado en 30/07/2021 12:20:34 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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