



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Expediente: 11001-31-03-002-2017-00579-00

Bogotá D.C., 12 DIC. 2023

-RADICACIÓN: 2017-00579  
PROCESO: Ejecutivo por Obligación de Suscribir documentos  
ACCIONANTE: ALEXANDER CARO VILLALBA  
ACCIONADO: MARI LUZ OTERO VERGARA

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del trámite de la referencia, en los términos numeral 5° inciso 3° del artículo 373 del Código General del Proceso.

### ANTECEDENTES

#### 1. Del Escrito de la acción y su fundamentación fáctica

El señor **ALEXANDER CARO VILLALBA**, a través de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva por obligación de hacer en contra la señora **MARI LUZ OTERO VERGARA** a fin de obtener la elaboración y suscripción de la escritura pública de la venta del lote de terreno integrado por los siguientes predios, e identificados como sigue:

- Predio Rural la Esperanza identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-33042 y cedula catastral No. 00 001 0009 0105 000.
- Predio Rural Los Tulipanes identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-41187 y cedula catastral No. 00 001 0009 0602 000.
- Predio Rural la Altamira Lote 11 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-41185 y cedula catastral No. 00 001 0009 0603 000.
- Predio Rural Los Caracoles identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-21764 y cedula catastral No. 00 001 0009 0375 000.
- Predio Rural Santa Cruz identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-45558 y cedula catastral No. 00 001 0009 0108 000.

Afirmó que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra el día 24 de mayo de 2011, en el que el demandante se obligaba a comprar los terrenos que conforman el inmueble descrito, que en la cláusula sexta de dicho contrato la hoy demandando concede a favor del arrendatario desde el 01 de enero de 2014 y hasta el 31 de diciembre de dicho año, la opción de compra de los derechos que tiene y ejerce sobre los lotes rurales arrendados, es decir, transferir a título de compraventa el derecho de propiedad y la posesión que tiene sobre los mismos.

Afirma que, las partes acordaron fijar como fecha para realizar la respectiva escritura pública de contraventa **en la notaria 43 del Circulo de Bogotá a las 10 de la mañana, del primer día hábil del tercer mes siguiente al día del pago total de la opción de compra**. Que el demandante mediante documento privado del 27 de mayo de 2014 le manifiesta a la señora OTERO VERGARA que ejerce la opción de compra de compra de los lotes arrendados; por ello, cancela a la demandada la suma de \$77.462.000.00 de pesos en la fecha señalada por concepto de opción de compra, dinero que es recibido a satisfacción por la misma, posteriormente entrega a la demandante las siguientes sumas de dinero en las siguientes fechas: \$47.538.000.00 el 27 de mayo de 2014 (primer pago); \$62.500.000.00 el 27 de junio de 2014 (segundo pago); \$62.500.000.00 el 03 de noviembre de 2014 (tercer pago).

Sostiene que, a partir de la fecha de entrega total del dinero, precio de la venta del inmueble, es decir del \$250.000.000.00 el día 03 de noviembre de 2014, la parte

demandada fueron notificados verbalmente para que realizaran la correspondiente escritura pública, hecho que no ocurrió a la fecha de interposición de la demanda,

Arguye que, como está probado, la demandada incumplió la obligación pactada correspondiente en la suscripción de la respectiva escritura pública de compra venta, derivándose en la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible por lo que, solicitó ordenar a la demandada, suscribir la escritura pública que corresponda, además el de las costas del proceso.

## **2. Contestación de la demanda - excepciones propuestas**

Avocado el conocimiento de la presente demanda, el Despacho, libró mandamiento ejecutivo mediante proveído del 29 de noviembre de 2017, ordenándose la notificación personal a la demandada, y concediendo el término legal para su oposición o postura sobre las pretensiones incoadas.

Pese a los intentos de notificación personal realizados por el accionante, la demandada no pudo ser notificada, por lo que el demandado solicitó el emplazamiento de la misma, en virtud a que desconocía nueva dirección de notificación; lo anterior manifestado bajo la gravedad del juramento, tal como se verificada a folio 67 del expediente.

Así las cosas, mediante auto de fecha 22 de marzo de 2018 se dispuso el emplazamiento de la demandando, cuya inclusión en el Registro Nacional de Personas emplazadas fue efectuado por la secretaria del Despacho y por su verificación respecto de los requisitos del llamado emplazatorio, se le designó curador ad litem a la demandada para que representara sus derechos y lo asistiera como su representante en el litigio, verificado mediante auto de fecha 02 de agosto de 2018.

Así, mediante acta de notificación personal. El curador ad litem designado, GLADYS CRISTINA ACEVEDO ROMERO, tomo posesión del cargo, retirando el traslado debido a fin de ejercer su derecho de defensa y contradicción. Tal como en efecto lo hizo, la curadora ad litem, en representación de la demandada, contesta a la demanda y propone como excepción la denominada **SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES POR MEDIDA CAUTELAR.**

Señalando que, tal como se evidencia en el folio de matrícula inmobiliaria del predio identificado con No. 303-330402 anotación 11, 303-21764 anotacion11; 33-41185 anotación 8 y en el folio No. 303-41187 anotación 9, pesa medida cautelar ordenada por la Fiscalía General de la Nación, "suspensión del poder dispositivo". Y respecto del predio identificado con matricula inmobiliaria No, 303-45558 en la anotación 21 aparece registro de embargo librado por la Dirección especializada por la de extinción de dominio de la Fiscalía General de la Nación, que conlleva a la suspensión del poder dispositivo del bien.

Afirma que, la ley 1708 del 2014 que recopila el Código de extinción de Dominio, expresa que los fines de las medidas cautelares sostiene: "al momento de proferir la resolución de fijación provisional de la pretensión el fiscal ordenará, mediante providencia independiente y motivada, las medidas cautelares que considere procedentes con el fin de evitar que los bienes que se cuestionan puedan ser ocultados, negociados, gravados, distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción; o con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita. En todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa..."

Colige que al estar gravados los inmuebles objeto de estas medidas, la demandada tenía impedimento para suscribir la escritura pública que perfecciona los actos de compraventa.

Por su parte, la parte demandante en replica de las excepciones propuestas, manifiesta que el hecho que haya en curso un proceso de extinción de dominio y que dentro del mismo se haya emitido medida cautelar, no significa que el demandante no haya podido adquirir de buena fe exenta de culpa y que a la postre no pueda reclamar sus derechos

por medio del presente litigio, y así pueda hacerse parte en el proceso de extinción de dominio, reclamando su buena fe sobre los bienes adquiridos.

### 3. ACTUACIÓN PROCESAL

Llevada a cabo las audiencias: inicial y de instrucción y juzgamiento, en los términos de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, sin verificarse la configuración de un acuerdo conciliatorio que finiquitara el asunto, se procedió de conformidad con el trámite natural del proceso, decretando y recaudando las pruebas solicitadas por los extremos procesales y, una vez agotando el término probatorio, se confirió el respectivo traslado para la presentación de las alegaciones finales.

Así las cosas, terminada la oportunidad procesal, resulta del caso resolver de fondo el presente asunto, con base en las siguientes,

#### - De los Presupuestos procesales

Los presupuestos que se requieren para dictar sentencia de fondo dentro del presente asunto se cumplen a cabalidad, sin que pueda evidenciarse vicio de nulidad que invalide la actuación procesal surtida.

Dicho esto, encuentra el Despacho, satisfechos los presupuestos jurídicos procesales requeridos por la Ley, para la conformación del litigio debido a que existe demanda formal, capacidad jurídica de las partes para su legitimación y esta Dependencia Judicial, es competente para resolver el litigio.

#### - De la Acción

De antaño se tiene que, el proceso ejecutivo, según la jurisprudencia y la doctrina probable, es el ejercicio jurisdiccional para el cobro coactivo de una obligación, cuya única finalidad, constituye la obtención de la satisfacción o cumplimiento de la obligación perseguida; siempre que esta provenga de un título ejecutivo, que de plena prueba de su existencia.

A su paso, las obligaciones perseguidas dentro del cobro ejecutivo, se circunscriben a tres pilares fundamentales, a saber: **(i) de dar, también conocida como prestación positiva, que tiene por objeto transferir la propiedad, (ii) de hacer, entendida como los servicios que se procuran a otros con las cosas, con los derechos que se tienen sobre estas, con los derechos inmateriales o con la simple actividad humana, propia o ajena y (iii) de no hacer, determinada en la simple abstención.**

Por su parte, según los presupuestos contenidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, el título ejecutivo, además de provenir del deudor o de su causante y constituir plena prueba en su contra, debe contener una obligación clara (que no sea confusa ni oscura), expresa (que su registro sea nítido, claro e inequívoco) y actualmente exigible (que pueda demandarse el cumplimiento sin que exista plazo o condición pendiente de acreditar).

Sobre esta temática, la Sala Sexta de Revisión de Tutelas de la Honorable Corte Constitucional, en sentencia T-111 del 2 de abril de 2018. Magistrada Ponente doctora GLORIA STELLA ORTÍZ DELGADO, señaló:

"El proceso ejecutivo regulado actualmente en el Código General del Proceso y en disposiciones especiales en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo está dirigido a obtener el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible que conste en un documento que de plena fe de su existencia. Lo anterior, porque el trámite de ejecución parte de una obligación probada y no busca determinar su existencia.

En atención a esa finalidad del trámite, el título constituye un presupuesto forzoso para incoar la ejecución. De acuerdo con el artículo 422 del CGP corresponde a una obligación con las características descritas que conste en: (i) documento que provenga del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra el; (ii) sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción; (iii) providencias judiciales o emitidas en procesos de policía que aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia; (iv) confesión que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184 ibídem, y (v) los demás documentos que señale la ley.

En conclusión, para el inicio del proceso ejecutivo son necesarios instrumentos que den plena fe de la existencia, claridad y exigibilidad de créditos a favor del demandante. Esta exigencia se justifica por el inusual desequilibrio de las partes en el trámite, el cual se traduce en medidas dirigidas a tornar más célere el proceso y reducir el alcance del debate".

Ahora bien, por lineamiento jurisprudencial, en tratándose de títulos complejos, la misma Corporación, en sentencia T 474 del 24 de octubre de 2013. Magistrado Ponente doctor JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB, añadió:

"Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.

Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación "(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

Las segundas. exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer de dar o de no hacer que debe ser clara ex resa exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos. en otras palabras, en la que están identificados el deudor. el acreedor, la naturaleza de la obligación y los O factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple va declarada.

De manera que toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales indicados presta mérito ejecutivo, por lo tanto, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez debe determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los supuestos exigidos en la norma referida. (Subrayas propias).

En síntesis, atendiendo la normatividad procesal vigente y la postura de la Honorable Corte Constitucional, resulta acertado concluir que la génesis del proceso ejecutivo, se circunscribe a verificar la existencia de un título, conformado por uno o varios documentos, que preste mérito ejecutivo.

### CASO CONCRETO

Descendiendo al caso sub judice, se tiene que el señor **ALEXANDER CARO VILLALBA**, a través de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva por obligación de hacer, promovida en contra de la señora sociedades **MARI LUZ OTERO VERGARA** allegando como base de recaudo, contrato de arrendamiento de predio rural con OPCION DE COMPRA suscrito el 24 de Mayo de 2011 por los extremos en litigio, a fin de obtener la elaboración y suscripción de las escrituras públicas de compraventa de los predios Predio Rural la Esperanza identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-33042, Predio Rural Los Tulipanes identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-41187, Predio Rural la Altamira Lote 11 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-41185, Predio Rural Los Caracoles identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-21764 y Predio Rural Santa Cruz identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 303-45558 ubicados en el Municipio de Sabana de torres, Departamento de Santander.

Entre tanto, la demanda representada por curadora ad litem contesta a la demanda proponiendo la excepción de mérito denominada "Suspensión del poder dispositivo sobre los bienes inmuebles por Medida cautelar", en virtud a que en efecto y según lo que reposa en el expediente los predios objeto del mentado contrato están gravados con medida cautelar emanada por el Fiscalía General de la Nación como de Juzgado Primero penal del Circuito Especializado de extinción de dominio de Bogotá, por cuenta de proceso en curso de Extinción de demonio; decretándose como medida cautelar suspensión de las disposiciones sobre la titularidad; por cuanto la administración de tales inmuebles pasa provisionalmente a la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS; situación que en efecto como su nombre lo indica suspende la disposición de los derechos sobre ellos; no obstante, la medida cautelar fue inscrita en los folios de los bienes acá discutidos, en el mes de mayo del año 2015 y el contrato objeto de ejecución data del año 2011, lo que significa que fueron afectados con posterioridad al negocio jurídico, lo que no puede afectar la buena fe del comprador, hoy demandante, como garantía prevalente señalada en el Código de extinción de Dominio:

Con todo, para este Despacho es evidente, que a pesar de que la parte demandante, haya demostrado prueba documental que da cuenta del cumplimiento en los pagos acordados con la demandada, la señora MARI LUZ OTERO VERGARA, por la suma de \$ 250.000.000.00. mediante pagos parciales de \$ 77.462.000 el 27 de mayo de 2014 como primer abono; otro por \$47.538.000 el 27 de mayo de 2014 como primer abono; otro pago de \$ 62.500.000 el 27 de junio de 2014 como segundo pago y otro por \$ 62.500.000 el 3 de noviembre de 2014 como otro segundo pago. No corrió la misma suerte sobre la acreditación del cumplimiento de la comparecencia en la notaria señalada en el mentado contrato de arrendamiento con opción de compra y que es base de ejecución.

Es decir, este Despacho evidencia que la ejecutante no aportó acta de comparecencia a la notaria 43 de Bogotá a las 10 a.m del primer día hábil del tercer mes siguiente al día de pago total de la opción de compra, como se estableció en la CLAUSULA SEXTA del contrato ejecutado, como fundamento del cumplimiento de su obligación, pues no basta con alegar el incumplimiento de la demandada, sino aportar probanza y dar por sentado la consumación de su compromiso cumplido; pues no es solo con la narración de los hechos o afirmación de su parte, conjurar el incumplimiento de su contraparte cuando no existe en el plenario prueba de ello. **Es decir que el ejecutante también se ligó a cierta o ciertas prestaciones, observando al respecto que de la documentación aducida por aquél debe aparecer demostrada la satisfacción de lo que haya sido de su cargo, o el allanamiento a cumplir, que no debe ser de simple manifestación sino respaldado por elementos objetivos que se conjuguen con esa expresión de la parte y de los cuales resalta la certeza procesal completa de que a ella no es imputable algún incumplimiento y si a la ejecutada.**<sup>1</sup> Pues el hecho que el demandante hubiera comparecido a la Notaría en la fecha y hora pactada, y solicitar esa acta,

<sup>1</sup> CSJ, SC 028 de 2003, rad. 6688 citada en SC4801-2020 del 7 de diciembre de 2020 MP Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

demuestra el cumplimiento de lo acordado, como máxima para reprochar a la conducta omisiva de la demandada.

En suma, omitir el deber demostrativo por la parte ejecutante del cumplimiento referente a la comparecencia a la notaria escogida para la protocolización de la escritura pública de venta de los predios objeto de contrato, resta la posibilidad de imputar incumplimiento a la parte ejecutada, en virtud a que no se propició la constitución en mora de la señora CARO VILLALBA por tanto, lleva a ordenar no seguir adelante con la presente ejecución, disponiendo del mismo, además del levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá, D. C. administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: DECRETAR la terminación del presente asunto**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

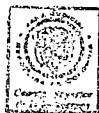
**SEGUNDO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas** dentro de este proceso, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO: Sin condena en costas**, por no estar demostrada su causación.

**CUARTO: Una vez en firme la presente providencia**, procédase al archivo definitivo del expediente, dejando las constancias a que haya lugar.

### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
**OSCAR GABRIEL CELY FONSECA**  
 JUEZ



República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Público  
 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
 DE BOGOTÁ, D.C.

ESTADO

El auto anterior se notifico por Estado No. 113

de hoy 13 DIC. 2023

En (la) Secretario(a), Al llz