

Rama Judicial  
República de Colombia



## **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D. C., ocho de mayo de dos mil veintitrés

Expediente No. 11001-31-03-041-2022-00266-00

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por Frontera Energy Colombia Corp. sucursal Colombia (antes Meta Petroleum Corp sucursal Colombia) contra la orden de pago librada en autos de 29 de octubre de 2020 y 5 de agosto de 2021<sup>1</sup>.

### **CONSIDERACIONES**

Leídos y analizados los argumentos dados por la opugnante y los expuestos por la parte actora al descorrer el traslado se arriba a la conclusión que la decisión fustigada se repondrá conforme pasa a motivarse.

La Compañía Forestal Malabares Limitada Formalabares Ltda., acudió a la jurisdicción con el fin de obtener de Frontera Energy Colombia la suscripción de la escritura pública con la cual se protocolice el contrato de promesa de compraventa de 10 de julio de 2008 así como el pago coercitivo de \$2'939.422.000,00 y de \$430'000.00,00.

Se soporta la pretensión en el contrato de promesa de compraventa de 10 de julio de 2008, el cual aquí es refutado por no contener los requisitos formales, propósito en virtud del cual, el juzgado se centra en su estudio con miramiento, en los requisitos que establece el artículo 1611 del Código Civil<sup>2</sup> así:

---

<sup>1</sup> Ver informativos 016, 026, 057,092 C-01 Tomo I

<sup>2</sup> Modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887

(i) Que la promesa conste por escrito

El 10 de julio de 2008 entre La Compañía Forestal Malabares Limitada Formalabares Ltda. (promitente vendedor) y Meta Petroleum Ltda., (promitente comprador) convinieron la venta y compra del bien inmueble de mayor extensión resultante del desenglobe del predio Malabares con el folio de matrícula inmobiliaria 234-0008565. El valor se estipuló en la suma de \$860'000.000,00 pagadero por el promitente comprador a título de anticipo el 100%. Así mismo, el otorgamiento de la escritura pública se haría el día 22 de enero de 2010 a las 3:00 de la tarde en la Notaría 7 de Bogotá.

Por tanto, la promesa de compraventa consta por escrito, documento en todo caso no desconocido por la ejecutada, sin que obre en el diligenciamiento ningún otra misiva suscrita entre las partes modificativa a este convenio, en cuanto a partes contractuales, precio e identificación del inmueble, veamos:

Partes contractuales

Obran los otrosí No 1 de 6 de octubre de 2008<sup>3</sup> y el No. 2 de 18 de marzo de 2009<sup>4</sup> con los cuales se hicieron cambios a la promesa de 10 de julio de 2008 en cuanto área del predio y por consiguiente el precio a pagar, como estipulación a la constitución de la fiducia; sin embargo, no es factible apreciarlos como modulativos de la convención contractual, por haber intervenido Major International Oil Ltda en calidad de promitente comprador, persona ajena a la promesa objeto de estudio, pues si bien Frontera Energy Colombia afirmó haberle cedido su posición contractual el 14 de julio de 2008, tal estipulación así no se consignó en la misma promesa ni como otrosí a esta, en virtud de la cual se avalara tal cesión, tanto más cuando la aquí demandada expresamente indicó: *“después de una revisión exhaustiva en nuestros repositorios de información, no fue posible localizar copia alguna del contrato de cesión de la posición contractual de Meta Petroleum Ltda (actualmente FRONTERA) a favor de Major International Oil S.A., en liquidación (en adelante el cesionario) en el contrato de promesa de compraventa suscrito con la Compañía Forestal Malabares (en adelante Formalabares) sobre el predio denominado “Malabares” identificado con matrícula inmobiliaria 234-8565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López ...”*<sup>5</sup> (SIC)

---

<sup>3</sup> Ver PDF 058 C- 1 Tomo I

<sup>4</sup> Glosa en PDF 59 C-1 Tomo I

<sup>5</sup> Ver documento que obra en PDF081 C-1 Tomo I

Por tanto, las partes contractuales son las que figuran en el contrato de promesa suscrito el 10 de julio de 2008, esto es, Formalabares Ltda como promitente vendedor y Frontera Energy Colombia Corp. sucursal Colombia (antes Meta Pretroleum Corp sucursal Colombia) en su calidad de promitente comprador, de manera que las erogaciones convencionales pactadas en los otrosí aquí referenciados, no tienen la virtualidad de modificar las convenciones referenciadas en la promesa, pues se *itera*, fueron suscritas por Major International Oil Ltda.

por tanto, con precisión ninguna modificación referente al precio y área a lo pactado en el contrato de promesa, pueden predicarse de los mentados otrosí, al haber intervenido persona diferente a la que funge como promitente comprador.

### Precio

En la cláusula cuarta de la promesa se estipuló así: *“el precio del inmueble prometido en venta es de OCHOCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (860'000.000,00) moneda corriente, suma que resulta de multiplicar el área total a ser adquirida por cuatrocientos treinta mil pesos (\$430.000) por hectárea. En todo caso, el precio del mueble puede llegar a varias como resultado del área efectiva del inmueble que se establezca en el informe de topografía que se le realizará al predio. En caso de establecerse que el área del inmueble es distinta a la acá señalada, el valor a pagar es el que resulte de multiplicar el área total a ser adquirida por CUATROCIENTOS TREINTA MILO PESOS (\$430.000) por hectárea...”*<sup>6</sup> (SIC)

El demandante, refiere que para el momento de la venta se fijó un valor de \$860'000.000,00 pero Frontera en posesión del predio, sin consultar, procedió a revaluar el valor catastral, el cual, con los reajustes anuales a la fecha de presentación de la demanda, asciende a \$3.799.422.000,00 surgiendo una diferencia de \$2.939.422.000,00 de ahí, constituye el título ejecutivo complejo conformado por la promesa de venta y paz y salvo predial, siendo esta la razón del reclamo coercitivo de este rubro.

Para que la promesa de celebrar un contrato produzca obligación alguna, necesario es que cumpla con rigor los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, de manera que, cumplidos constituye fuente de obligaciones, por ende, en sí mismo erige carácter autónomo que no requiere de otros para subsistir, pues *“de la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título ejecutivo es suficiente por sí*

*mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo...<sup>7</sup>.*

Por tanto, se concibe la existencia de la promesa cuando conste por escrito y dentro de ella se encuentren expresamente estipuladas las condiciones de tiempo, modo y lugar en el que se perfeccionará en pacto negocial, constituyéndose en un acto preparativo a la celebración del contrato de compraventa delimitando desde un primer momento la voluntad de los sujetos negociales, de lo contrario surgiría una inejecutabilidad.

De manera que, en sí mismo, el contrato de promesa envuelve todos los requisitos preparativos a la compraventa, luego solo de esta convención puede predicarse el mérito ejecutivo de las obligaciones allí pactadas, precisamente por ser un contrato solemne que está sujeto únicamente al cumplimiento de los requisitos taxativos del artículo 1611 *ib*, de ahí, la inoperancia del título complejo pretendido constituir por el demandante por virtud del valor de avalúo catastral, tanto más cuando expresamente el valor de la venta del inmueble se concretó en \$860'000.000,00.

Amén, si bien el precio podría incrementarse, ello era resultante de la variación del área del predio una vez desenglobado y no por virtud del avalúo catastral. Precio que en todo caso no varió, pues no hubo convención escrita en la que se hubiese determinado la extensión y variación de área del predio, pues téngase en cuenta que los otrosí efectuados no tuvieron esa virtualidad por las razones consignadas en el punto de “partes contractuales” de esta decisión.

Por tanto, no existe título ejecutivo que soporte la suma reclamada en cuantía de \$2.939.422.000,00 y por la cual se libró mandamiento de pago.

#### Identificación del inmueble

El objeto del contrato se determinó así: *“El promitente vendedor se obliga a vender al PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble de mayor extensión que resulte del desenglobe que se va a realizar sobre el predio denominado MALABARES localizado en la vereda Rubiales del municipio de Puerto Gaitán departamento del Meta identificado con el folio de matrícula 234-000565 cuya área total es*

---

<sup>7</sup> ALSINA, Hugo. Juicios Ejecutivos y de Apremio, Medidas Precautorias y Tercerías. Tomo II. Pág. 590. 2002 citado en STC18085-2017 Rad. 15001-22-13-000-2017-00637-01 M.P. Luis armando Tolosa Villabona

de 2.662 HAS 9.883 m<sup>2</sup> (...) las partes acuerdan que el inmueble acá prometido tendrá un área aproximada de (2000) hectáreas. Sin embargo, el área exacta será la que resulte de la labor de desenglobe que se va a realizar sobre el inmueble...” (SIC)

El artículo 31 del Decreto 960 de 1970, dice: “Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su célula o registro catastral si lo tuvieran; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos...” en el contrato lo que fue objeto de venta fue una porción del predio de mayor extensión resultante del desenglobe lo cual se efectuaría antes del 26 de septiembre de 2008 mediante una comisión topográfica, esto es, su identificación no quedó plena en ese acto sino determinada a futuro y en todo caso supeditada a un trabajo de campo.

Frente a este punto, la Corte Suprema de Justicia puntualizó:

*“...frente a lo preceptuado por la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970, Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad <identificante>, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala<sup>8</sup>.*

Como se puede evidenciar, en el contrato no quedó determinado el inmueble objeto de venta, pues tan solo se hizo referencia al predio de mayor extensión cuya porción objeto de venta quedaba supeditado a las resultas de un desenglobe, pues si bien el demandante afirmó que en virtud a ese fracción de terreno surgió el folio de matrícula inmobiliaria 234-16719 así no quedó determinado en el contrato de promesa de compraventa ni en otrosí en el que expresamente se hubiese identificado el predio después de haberse efectuado la división citada, pues si bien su determinación fue a futuro era deber de las partes así determinarlo en otrosí, de tal manera que, no quedara

---

<sup>8</sup> Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de enero de 2015, MP. Dr. Jesús Vall de Ruten Ruíz, radicación 25843-31-03-001-2006-00256-01

duda de que ese predio referido por el demandante fue el que resultó de la segregación y que es ese el objeto del negocio.

Proceder que en todo caso no se suplió con la mera apertura del folio de matrícula inmobiliaria en el que figura como propietario Formalabares Ltda., en el entendido que era deber consignarlo en la promesa por escrito para así poder tener por constituidas las obligaciones derivadas de esa plena identificación del bien raíz y de paso, concatenar los requisitos de validez de la promesa.

Por tanto, este supuesto no se cumplió restando mérito ejecutivo a la promesa de compraventa báculo de recaudo.

(ii) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales

Conforme a la valoración aquí hecha queda claro que este requisito tampoco se cumple, pues la indeterminación del inmueble no permitió la tradición de la cosa y la estipulación contractual tampoco preparó la convención al punto de que solo faltara su perfeccionamiento, pues nada se indicó sobre el predio resultante de la fracción del predio y que el identificado con matrícula inmobiliaria 234-16719 era el objeto del contrato plenamente identificado por área y linderos. Además, como acto preparativo tampoco se hizo la transferencia a título de fiducia mercantil del inmueble segregado, pues conforme se evidenció en el folio de matrícula inmobiliaria figura como propietario Formalabares Ltda.

Sobre este requisito la Corte Suprema de Justicia indicó:

*"6) Obvia consecuencia de la finalidad de la promesa, que es, se repite, la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente, es la de que la convención futura quede plenamente definida de antemano, pues sólo con tal definición las partes saben a qué se comprometen y se posibilita, por lo mismo, determinar o delimitar los derechos y las obligaciones que para ellas surgen de la promesa celebrada. De ahí que, según lo preceptúa el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en su regla 4ª, la validez o eficacia de una promesa de contrato se subordine, entre otros requisitos, a que en ella "se determine de tal suerte el contrato (prometido), que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". Lo cual significa que, en el documento en el cual se plasma la promesa,*

*deben quedar determinados, o por lo menos determinables, los elementos que son esenciales al contrato cuya celebración se promete...*<sup>9</sup>

En consecuencia, conforme a lo analizado, no es viable ejecutarse las obligaciones que se pretenden deducir del documento exhibido por mandato del artículo 89 de la ley 153 de 1887, que empieza por decir: *“la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna”*, salvo cuando se cumplan de manera concurrente, los requisitos allí en listados, los cuales no se cumplen.

Por otro lado, memórese que conforme al artículo 1609 del Código Civil, en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en forma y tiempos debidos, de manera que, era carga del demandante acreditar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa como era identificar el predio objeto de venta resultante del desenglobe y el cual estaba vendiendo y posterior transferir a título de fiducia mercantil el inmueble que resultó de aquella segregación.

Así las cosas, la decisión confutada se revocará, debiendo terminar el proceso con el consecuente levantamiento de las medidas cautelares y condena en costas y perjuicios.

Por último, por sustracción de materia nada se resuelve frente al recurso interpuesto contra las decisiones que decretaron medidas cautelares, pues por virtud de esta decisión, se está ordenando su levantamiento.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, resuelve:

PRIMERO. REVOCAR las decisiones con las cuales se libró mandamiento de pago.

SEGUNDO. TERMINAR el proceso ejecutivo

---

<sup>9</sup> Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de enero de 2015, MP. Dr. Jesús Vall de Rutén Ruíz, radicación 25843-31-03-001-2006-00256-01

TERCERO. LEVANTAR las medidas cautelares decretadas en el proceso.

CUARTO. PONER a disposición del Juzgado respectivo los bienes aquí perseguidos, en el evento de existir embargo de remanentes, inclusive, los que lleguen en el término de ejecutoria de este auto (Artículo 466 del CGP).

QUINTO. DESGLOSAR, el documento aportado como base de la acción, y entréguese a la parte ejecutante, con las constancias del caso, previo el pago de las expensas necesarias. (Artículo 116 del CGP.)

SEXTO. CONDENAR en costas y perjuicios a la parte demandante. Para las primeras se fijan como agencias en derecho la suma de \$6'000.000,00 por secretaría líquídense (art. 597 núm. 10 inciso 3º CGP).

**NOTIFÍQUESE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**Juez  
(3)**

J.R.