

**Rama Judicial**  
**República de Colombia**



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., Veinte de marzo de dos mil veinticuatro

REF.: RAD: Ejecutivo No. 110013103041201700396 00

Demandante: **LUZ MARINA SANCHEZ**

Demandado: **EDILBERTO CABRERA GÓMEZ**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Se procede a dictar sentencia que dirimirá la controversia, como quiera que se han cumplido todas las etapas procesales previas a ella.

**ANTECEDENTES**

Mediante demanda EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTO, la señora LUZ MARINA SANCHEZ demandó al señor EDILBERTO CABRERA GÓMEZ a fin de que se le ordene otorgar escritura pública a favor de la demandante en cumplimiento de la promesa de compraventa suscrita por las partes, respecto del apartamento 1001 de la Calle 15 No. 9-18, Edificio Floro Suarez L, de la ciudad de Bogotá, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y de no hacerlo el juez suscriba a su nombre la correspondiente escritura de venta; se ordene al demandado el pago de la suma de \$15.000.000 por concepto de cláusula penal pactada; la suma de \$5.000.000 según lo pactado en la cláusula cuarta del OTRO SI suscrito el 8 de agosto de 2016; se ordene al demandado el pago de las costas del proceso.

**TRÁMITE PROCESAL**

Por auto de fecha 15 de enero de 2018 (Fl. 34 C-1), se libró mandamiento ejecutivo en favor de LUZ MARINA SANCHEZ en la forma indicada, con excepción de los \$15.000.000 por concepto de la cláusula penal contenida en la promesa de compraventa.

El demandado EDILBERTO CABRERA GÓMEZ se notificó del mandamiento ejecutivo y dentro del término de ley presentó escrito oponiéndose a las pretensiones de la demanda sin proponer excepciones de mérito, no obstante, refiere falta de pago por parte de la demandante.

Del escrito de excepciones se dio traslado a la demandante, quien afirmó haber cancelado al demandado la totalidad del precio acordado, sin que a la fecha le adeude suma alguna, asegurando que el demandado incumplió lo pactado en la promesa de compraventa; que mediante la suscripción de otro SI se comprometió a entregar el inmueble el 16 de agosto de 2016 y a firmar escritura pública el 26 de agosto de 2016 a las 11:00 am en la Notaría 4° del Círculo de Bogotá, acuerdo que nuevamente incumplió el demandado, habiendo hipotecado el inmueble al señor JORGE ENRIQUE ROMERO MENDEZ el 28 de noviembre de 2016, a pesar de habersele cancelado la totalidad del precio.

A continuación, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P. el 23 de agosto de 2018 cuya etapa de conciliación se declaró fracasada.

-Interrogatorio de parte a la demandante LUZ MARINA SÁNCHEZ: Afirma que del inmueble objeto del proceso, el demandado le hizo entrega parcial, pues el demandado se reservó una oficina para él; que el dinero del precio pactado le fue pagado en su totalidad al demandado habiendo terminado de pagarle lo adeudado firmando OTRO SI, el 18 de julio de 2016; que incumplió en 3 oportunidades la cita para suscribir la escritura correspondiente; que ignora las razones por las cuales el demandado incumplió su obligación.

-Interrogatorio al demandado EDILBERTO CABRERA GÓMEZ: Asegura que si recibió el pago del precio pactado por la venta del inmueble; que no ha realizado la escritura de compraventa por cuanto hay inconsistencias con relación a la conciliación que se hizo en la Personería de Bogotá, pues hubo incumplimiento por parte de la demandante, respecto de lo acordado en esa diligencia; que canceló los impuestos adeudados y algunas cuotas de administración del inmueble, no recuerda cuanto ha sido.

Posteriormente, previo trámite de citación y vinculación de los herederos del ejecutado, se celebró la audiencia de que trata el artículo 373 del C-G.P., en donde se practicaron las pruebas y se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegaciones finales.

## **CONSIDERACIONES:**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Revisado el plenario se establece que los elementos necesarios en toda relación jurídica - procesal para su plena validez se encuentran presentes, pues por la naturaleza y cuantía del asunto, así como por la calidad de las partes, la competencia se encuentra asignada a este despacho; los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y capacidad procesal, y la demanda que dio génesis al proceso reúne los requisitos de forma que para el caso la ley exige.

También se advierte que no existe en el proceso motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

### **LA ACCIÓN:**

Con la demanda génesis del presente asunto se ejerce la acción ejecutiva por obligación de suscribir documento, instituida por el artículo 434 y s.s. del Código de General del Proceso.

Atendiendo las orientaciones normativas del precepto en referencia, se sabe que para la procedencia de esta clase de acción, es necesario que quien la promueve, presente con la demanda prueba documental de la existencia de la obligación reclamada, que provenga del deudor o su causante y que aquélla emerja de manera clara, expresa y exigible.

### **EL TÍTULO EJECUTIVO:**

Con la demanda se allegó como título ejecutivo contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante LUZ MARINA SANCHEZ como promitente compradora y el demandado señor EDILBERTO CABRERA GÓMEZ, como promitente vendedor, respecto del apartamento 1001 de la Calle 15 No. 9-18, Edificio Floro Suárez L, de esta ciudad determinado por ubicación y linderos en el respectivo contrato, en el cual se comprometieron las partes a suscribir el contrato de compraventa prometido el 17 de julio de 2014 a las 3:00 p.m. en la Notaría Cuarta del

Círculo de Bogotá<sup>1</sup>, con las demás obligaciones ahí inmersas, relacionadas a los demás aspectos concernientes al negocio prometido, como, entre otras, la entrega del inmueble y el precio.

De igual modo, se allegó acta conciliatoria emitida por el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá adiada 17 de mayo de 2016, en la que acordó por las partes que, de lado del promitente vendedor, se entregaría el inmueble a la promitente compradora el 17 de junio de 2016 a las 11:00 a.m.; mientras que esta última cancelaría al primero, señor EDILBERTO CABRERA, la suma de \$12.500.000, así: (i) \$5.000.000, el 31 de mayo de esa anualidad, y (ii) \$7.500.000 el 17 de junio de 2016, fijándose como nueva data para la suscripción de la rescritura contentiva de la compraventa, el 18 de julio de 2016 en la misma Notaría<sup>2</sup>.

Por la misma vía, se allegó documento titulado acta de compromiso, suscrito por ambos extremos procesales, en el cual “libre y voluntariamente y con el espíritu que nos guio en la conciliación celebrada”, se dejó constancia que la ahora ejecutante entregó la suma de \$10.000.000 al señor Cabrera, “en su calidad de vendedor (...) quedando a paz y salvo por todo concepto en esta negociación mediante (...) cheque de gerencia (...) por una parte, y por la otra la suma de (...) \$250.000 en efectivo, todo lo cual recibe a satisfacción el doctor Edilberto, en el acto de firma y autenticación de las mismas [partes] en la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá”; ante lo cual el promitente vendedor se comprometió a entregar el inmueble completamente desocupado el 25 de julio de 2016; y, finalmente, pactaron ambos extremos, como nueva data de suscripción de la escritura, el 8 de agosto de 2016 a las 9:00 a.m.

Por último, también se adjuntó OTROSI al contrato primigenio, fechado 8 de agosto de 2016, aplazando la entrega del predio para el 16 de agosto siguiente, y la firma del instrumento público para el día 26 del mismo mes y año.

Ahora, sabido es que corresponde al juez, cuando se trate de procesos ejecutivos, velar por la verificación efectiva de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, cuestión que, en principio, le corresponde al momento de la calificación del libelo, pero que, no obsta para que, de manera oficiosa, no lo pueda hacer al momento de dictar sentencia, cuestión por demás inherente al derecho sustancial que quiere hacerse valer, ya que, no sobra recordar, en este tipo de trámites se parte de una certeza en cabeza del accionante, contenida en documentos con el lleno de los

---

<sup>1</sup> PDF 01, págs. 2 a 4.

<sup>2</sup> PDF 01, págs. 5 a 7.

requisitos de que trata el artículo 422 del C.G. del P., de ahí que resulte preciso indagar por el particular al momento de decidir la instancia.

En este sentido, se ha indicado por la Corte Suprema de Justicia, que:

“(…) De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlos tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (…).”

“(…) Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º ibídem) (…).”

“(…) Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretenso recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarlos tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha

de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...)."

"(...) De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...)"<sup>3</sup>.

Encarando la revisión del expediente con ese propósito, y, tratándose de la ejecución de obligaciones contenidas en un contrato bilateral, concretamente de uno de promesa de compraventa, resulta menester consultar, no solo aquellas en cabeza de quien se reputa como deudor, sino, de igual modo, las que se hallan a cargo del demandante, aspecto fundamental de cara a establecer la exigibilidad de esas obligaciones, pues, no en vano, prevé el artículo 1609 del Código Civil que "[e]n 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 allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

Y es que, frente al tipo de negocio celebrado por las partes, no sobra recordar, como ya lo ha enseñado la Alta Corporación en referencia, que:

"Prima facie, es un verdadero contrato, o sea, un acuerdo dispositivo de intereses celebrado por dos o más sujetos para regular sus relaciones. Sentado lo anterior, es preciso aclarar la singularidad o especificidad estructural y funcional del contrato preliminar respecto del contrato definitivo prometido. Para comprender la relevancia de esta dicotomía, entre las peculiaridades más destacadas pueden señalarse las inherentes a la naturaleza, estructura, elementos, forma, función y efectos, de suyo diferente para cada contrato, conforme a su disciplina concreta e individualizada.

En tal sentido, la naturaleza del contrato preliminar es eminentemente transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva, ex artículo 1611 del Código Civil, es menester, *essentialia negotia*,

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia STC720-2021 de 4 de febrero de 2021.

determinar el contrato prometido y la época de su celebración con sujeción al ordenamiento o al título obligatorio o ambos (arts. 1517 y 1518 C.C.)

(...) La promesa de contrato se caracteriza por su transitoriedad al ser un medio para la celebración de un contrato futuro definitivo. Por ende, la prestación de contratar a futuro no es exigible desde su constitución y está sujeta a un plazo o condición determinante de la época de celebración del contrato prometido (cas. junio 1/1965, CXI y CXII, 141; enero 31/1977, noviembre 13/1981)”<sup>4</sup>.

Incluso, y como quiera que atañe el particular a la celebración de un futuro contrato, nada obsta para que allí no pueda establecerse el cumplimiento anticipado de deberes propios del negocio prometido, como bien puede serlo el pago del precio, puntual asunto respecto del cual refirió la citada Corte, que:

“Con todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan ‘otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer’ (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).

Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben antelarse in integrum. Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior.

En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por

---

<sup>4</sup> C.S.J. Sentencia del 7 de febrero de 2008, M.P. William Namen Vargas.

pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio”.

De forma que, si bien pudo indicar la ejecutante en su libelo introductor, haber atendido determinados compromisos de tipo accidental, como el pago del precio, no la exime ello de acreditar, conjuntamente, la restante obligación a su cargo, inherente a la naturaleza del contrato propiamente dicho, huelga decir, la celebración del negocio prometido, cuestión para cuyo fin, como también emerge del documento contentivo de la convención primigenia, del acta de conciliación, del documento “acta de compromiso”, y del otro sí, se programaron varias fechas, siendo del caso dirigir la atención a la últimas de las pactadas, esto es, la fijada para el 26 de agosto de 2016, a las 11:00 a.m., pues se entiende que es respecto de ésta que recae el reproche de incumplimiento, si es lo cierto que frente a las anteriores, las partes en ejercicio de su voluntad, decidieron modificar ese clausulado en concreto para persistir en el negocio.

En lo que a esto concierne, no sobra insistir en que, la convención de la que se da cuenta a modo de título ejecutivo, consiste en un contrato bilateral que, de suyo, contempla obligaciones en cabeza de ambos negociantes, de forma que, si el deber cuya exigencia coercitiva se persigue, atañe precisamente a la suscripción de la escritura contentiva de la compraventa, desde luego que, por su lado, la accionante también debía acreditar que estaba presta a proceder en ese sentido.

Al respecto, y, de acuerdo con lo previsto en el artículo 95 del Decreto 960 de 1970, se recuerda que el Notario se encuentra facultado para “dar testimonio escrito de hechos ocurridos en su presencia de que no quede dato en el archivo, pero que tengan relación con el ejercicio de sus funciones”, tal que, según el artículo siguiente “[c]uando fuere requerido para presenciar un hecho o situación perceptible por los sentidos en forma directa, relacionados con el ejercicio de sus funciones, podrá dar testimonio escrito de lo percibido por él, siempre que con ello se procure un efecto jurídico. De lo ocurrido se sentará acta que firmará el Notario y entregará al peticionario”. (Subrayado fuera del texto).

En este sentido, “el Notario está obligado a dar algunos testimonios especiales, entre ellos... se encuentra el que estatuye el artículo 45 del decreto 2148 de 1983 que atañe a la forma de demostrar que una determinada persona concurrió a una Notaria a otorgar una escritura pública. El mentado artículo indica que el Notario dará testimonio escrito de la comparecencia del que se allanó a cumplir, mediante acta o

escritura pública, pero siempre dejando constancia de los documentos o elementos dinerarios presentados por el compareciente. Nótese que dicha acta se puede asemejar, sin serlo, a una prueba ad substantiam actus que no puede ser pasada por alto por los operadores judiciales y mucho menos puede ser suplida con otro medio de prueba...<sup>5</sup>. (El subrayado es propio).

Por otra parte, y como quiera que la documentación a partir de la cual quiere darse a entender la existencia de título ejecutivo, no solo se halla inmersa en el primigenio contrato, sino igualmente en aquellos otros sucedáneos donde se modificaron algunas cláusulas y se informó del cumplimiento de otras, como lo atinente al pago, es cuestión que, a las claras, permite ver que se hace referencia propiamente a un título ejecutivo complejo, puntual aspecto del que se ha dicho “hoy es comúnmente admitido que la unidad del título complejo no consiste en que la obligación clara, expresa y exigible conste en un único documento, sino que se acepta que dicho título puede estar constituido por varios que en conjunto demuestren la existencia de una obligación que se reviste de esas características. Así pues, la unidad del referido título es jurídica, mas no física”<sup>6</sup>.

Como se dijo, se aportó para ese fin, aparte de la promesa y su otrosí, un acta de conciliación y otra de compromiso; empero, nada se hizo para demostrar, concomitantemente, que la ahora accionante acudió a la notaría acordada para la firma de la escritura, obligación que precisamente persigue ahora le sea cumplida, y para cuyo efecto, resultaba menester allegar la certificación expedida por el notario a la que se ha hecho alusión.

Y es que, no sobra recalcar que se trata el presente de un proceso ejecutivo, el que presupone la existencia de un título contentivo de obligaciones claras, expresas y exigibles, y que, bajo el condicionante bilateral antes escrutado, comporta la necesaria atención de los deberes de quien se reputa como acreedor, o por lo menos que estaba presto a ello, so pena de no resultar predicable la exigibilidad de aquellos compromisos que reprocha a su contraparte, dado lo previsto en el artículo 1609 del Código Civil.

Por otro lado, y en acopio, de nuevo, de la naturaleza de este trámite, es palmario que el carácter ejecutable de la obligación debe revelarse de una lectura sencilla de los documentos aportados con esa finalidad, sin necesidad de elucubración adicional

---

<sup>5</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil Familia Agraria, sentencia de tutela del 4 de abril de 2008. M.P. Ernesto Vargas Silva.

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia STC1981-2022 de 24 de febrero de 2022.

alguna, mucho menos a propósito del entramado de deberes recíprocos a cargo de los negociantes, razón por la cual, mal podría, so pretexto de escudriñar el punto, incursionar en análisis que pretendan determinar, por ejemplo, cuestiones atinentes a la forma en que debían sucederse dichas prestaciones, particular lo que sin duda escaparía a la órbita que atañe a esta vía judicial, para alojarse en el campo de la interpretación, asunto proscrito, disímil y ajeno al proceso que ahora se adelanta, si es que, se insiste, esas prestaciones de las que se habla, deben ser claras y expresas, sin más disquisiciones.

Así las cosas, y como quiera que, de cara al título que pretendió invocarse, no se observa que la documentación allegada con ese fin reúna las exigencias de que trata el artículo 422 del C.G. del P., al no aportarse de forma adjunta la certificación o constancia de comparecencia expedida por el Notario, es menester, entonces, por vía de la revisión oficiosa del título, denegar seguir adelante con la ejecución, ante la ausencia de título que habilite el uso de este mecanismo judicial. Por supuesto que lo anterior también deviene aplicable frente al cobro de la multa de \$5.000.000., pues converge en la misma circunstancia, concatenada a no haberse demostrado el cumplimiento de los deberes en cabeza del precitado acreedor.

Finalmente, se condenará al demandante al pago de costas del proceso, conforme a lo establecido en el artículo 365 del C.G. del P.

### **DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO:** DENEGAR seguir adelante la ejecución, de conformidad a lo indicado en la parte considerativa de este fallo, y dada la ausencia del título que para el efecto, exige el artículo 422 del C.G. del P.

**SEGUNDO:** En consecuencia, DECLARAR terminado el proceso.

**TERCERO:** LEVANTAR las medidas cautelares decretadas y practicadas con ocasión del presente asunto. Ofíciase a quién corresponda. Por secretaría elabórese el oficio y tramítese en la entidad correspondiente dejando constancia de ello en el expediente por disposición de lo reglado en el artículo 11 Ley 2213 de 2022.

Secretaría en caso de que exista embargo de remanentes, o llegaren dentro del término de ejecutoria del presente proveído, proceda conforme lo establecido en el art. 466 lb.

**CUARTO: CONDENAR** en costas y perjuicios a la parte actora, de conformidad a lo normado en el artículo 443 numeral 3 del Código General del Proceso. En cuanto a las primeras, por Secretaría procédase a su respectiva liquidación, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.300.000. En cuanto a los segundos, se liquidarán conforme al artículo 283 de la codificación citada.

**NOTIFÍQUESE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**JUEZ**