

PROCESO: EJECUTIVO.  
DEMANDANTE: JORGE ELIECER LEDESMA MAESTRE.  
DEMANDADOS: CARLOS ELEJANDRO ACOSTA VILLEGAS, YENNI  
MARITZA SALAZAR SANABRIA.  
RADICACIÓN: 76001400301120210008200.

RECURSO DE APELACION  
AUTO INTERLOCUTORIO SEGUNDA INSTANCIA.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
Cali, octubre veintiuno (21) de dos mil veintiuno (2.021).

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto # 406 de 16 de febrero de 2021, mediante el cual el Juzgado 11 Civil Municipal de Cali, se abstuvo de librar el mandamiento de pago pretendido.

RECUENTO PROCESAL:

La parte demandante, promovió un proceso ejecutivo en contra de los demandados, el cual correspondió por reparto su conocimiento al Juzgado 11 Municipal de Cali, el cual, mediante el auto apelado, negó el mandamiento de pago pretendido en razón a que el documento aportado como base de la ejecución no es claro, pues como quiera que en él se pactaron obligaciones recíprocas, y de ellas no se allegó prueba de su cumplimiento por parte del demandante, por lo cual no cumple con las exigencias del artículo 422 del CGP.

Frente a la anterior decisión, la parte demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto antes mencionado, indicando que las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa se encuentran totalmente cumplidas por su parte, pues hizo entrega del bien totalmente saneado y si bien es cierto existe una inscripción de la demanda sobre el inmueble prometido en venta, esta se registró después de la firma de la escritura pública y de la entrega del bien por parte del demandante. Que los compradores no fueron diligentes y no registraron la escritura pública de compraventa, por lo cual no se le puede endilgar responsabilidad al ejecutante.

El Juzgado de origen, mediante auto # 1800 de 17 de agosto de 2021, procedió a resolver el recurso interpuesto por la parte demandante, manteniendo en su integridad el auto atacado, y concediendo el recurso de alzada.

PROBLEMA JURIDICO:

El problema Jurídico a resolver, debe centrarse en determinar si resulta ajustada la decisión del Juzgado de primera instancia, relativa a haber negado el mandamiento ejecutivo, por contener el documento base de la presente ejecución, obligaciones recíprocas para ambas partes, y sin que se haya demostrado que el demandante cumplió con las suyas.

En aras de resolver el interrogante planteado, debe entonces proceder este despacho a transcribir el contenido de la normatividad aplicable al caso de autos. En tal sentido, el artículo 422 del CGP a la letra expresa:

***“Título ejecutivo. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”.***

Teniendo en cuenta lo anterior, para que pueda demandarse ejecutivamente el cumplimiento de una obligación, aquella obligación debe ser clara, expresa y exigible.

Una obligación es clara, cuando la prestación este identificada plenamente, es decir, cuando no haya duda alguna sobre lo que se debe cumplir.

De igual forma, una obligación es expresa cuando esta se encuentra incluida en el documento y no hay lugar a duda sobre su existencia.

Finalmente, una obligación es exigible cuando quiera que la obligación pueda demandarse o exigirse su cumplimiento.

Descendiendo al caso concreto, se tiene que el juez a-quo indicó, mediante el auto objeto de la presente alzada, que no podía librarse el mandamiento ejecutivo, como quiera que la obligación no era clara, pues como el contrato objeto de la ejecución pretendida contenía una serie de obligaciones reciprocas para ambos contratantes, no se había allegado la prueba del cumplimiento de las obligaciones por parte del ejecutante.

Frente a lo anterior, debe decirse, como primera medida, que en criterio de este juzgador de alzada, la juez ad-quo se equivocó al decir que la obligación pretendida con base en el contrato de promesa de compraventa allegado como base de la ejecución no era clara, si en cuenta se tiene que en el contrato de promesa arrimado se establecieron una serie de obligaciones y/o prestaciones reciprocas a cargo de cada uno de los contratantes, por lo que contrario a lo dicho por la juez de primera instancia, de la lectura de dicho documento, se puede observar que estas si son claras, pues de su texto se puede desprender, sin lugar a equívocos, que el promitente vendedor se obligó a transferir el derecho de dominio sobre el inmueble objeto del contrato de compraventa a los compradores, mediante escritura pública debidamente registrada, escritura pública que se elevaría el día 31 de octubre de 2019 en la Notaría 9 del Circulo de Cali, obligándose además a entregar a paz y salvo del inmueble por concepto de servicios públicos, administración y salir al saneamiento de lo vendido por vicios redhibitorios o por evicción, es decir, a entregar los bienes saneados.

Por su parte el comprador se obligaba a comprar el inmueble y a pagar el precio convenido en las fechas estipuladas en dicha promesa.

No obstante, de lo anterior no se puede concluir que se debe revocar el auto atacado, pues a pesar de que se equivocó el juzgado de origen al indicar que la obligación no era clara, lo cierto es que tal como lo indicó aquella instancia, con la demanda no se observa el cumplimiento de las obligaciones a que se comprometió la parte demandante en el aludido contrato, lo que da al traste con la pretensión ejecutiva incoada, tal como pasará a explicarse enseguida:

La apoderada de la parte demandante en su escrito de demanda, alude que el incumplimiento de la parte ejecutada, se centra en que a pesar de haberse firmado la escritura pública de compraventa del bien inmueble en la fecha convenida en el contrato de promesa, la aquí demandada omitió hacer el pago de un total de \$40.500.000 por concepto del valor total del inmueble, por lo que la parte demandada no cumplió con la obligación de pagar el precio convenido por concepto de compraventa del inmueble; sin embargo, alude a que dicha situación se presenta porque los aquí demandados aducen que cuando fueron a inscribir la compraventa, lo cual se hizo aproximadamente un mes después de haber firmado la escritura de compraventa, estos se dieron cuenta que en el certificado de tradición obraba una inscripción de la demanda sobre el inmueble.

De la anterior aseveración, y examinado el titulo ejecutivo allegado como sustento de la presente ejecución, relativo a un contrato de promesa de compraventa, se tiene que efectivamente en aquel contrato se pactaron obligaciones reciprocas a

cargo de ambos contratantes, por lo que, al caso, es aplicable lo dispuesto en el artículo 1546 del C. Civil que a la letra expresa:

*“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.*

A su vez, el artículo 1609 ibídem, sobre a mora en los contratos bilaterales dispone:

*“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 allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.*

De acuerdo a lo anteriormente transcrito, y sin olvidar lo dispuesto en el artículo 422 del CGP, que exige que para que un documento pueda prestar mérito ejecutivo debe contener una obligación clara, expresa y exigible, resulta diáfano para este juzgador de segundo grado concluir, que si el demandante pretendía acudir a la vía ejecutiva para ejercer la acción de cumplimiento de un contrato no cumplido por su contraparte, además de allegar el documento donde reposan las obligaciones contraídas por las partes, debía allegar también, los documentos o pruebas que demuestren el cumplimiento del compromiso adquirido por aquel en virtud a dicho contrato, o lo que es lo mismo, que el título ejecutivo dentro del presente asunto era complejo o compuesto, pues no solo lo constituye el documento que contiene la obligaciones, sino además, todos los documentos o medios probatorios que demuestren que el demandante cumplió o se allanó a cumplir la obligaciones por el contraídas, que para el caso no es otra que haber procedido a vender por medio de escritura pública el inmueble prometido totalmente saneado y libre de vicios redhibitorios y por evicción.

Así las cosas, de los documentos mediante los cuales la parte ejecutante pretendía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones dentro del mentado contrato, se aportó el certificado de tradición donde reposan no solo la inscripción del contrato de compraventa convenido, sino además la inscripción de la demanda por parte del juzgado 4 Civil Municipal de esta ciudad, (anotación # 21 de 09/10/2019 matrícula inmobiliaria # 370-205073 documento # 01 demanda, páginas 25), de lo cual se extrae que a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa (31/10/2019) sobre el inmueble ya pesaba una medida cautelar, lo que al rompe evidencia, que el demandante no demostró haber cumplido con las obligaciones que adquirió con la suscripción de la promesa de compraventa, que es el documento que trae como fundamento de su ejecución, lo que hace que aquella obligación no sea exigible y por ende, la decisión adoptada por el juzgado de primera instancia de negar el mandamiento de pago pretendido, se encuentra ajustada a derecho.

En apoyo de lo anterior, se trae a colación lo indicado por el reconocido tratadista RAMIRO BEJARANO GUZMAN en su obra, PORCEOS DECLARATIVOS, ARBITRAALES Y EJECUTIVOS, páginas 445 y 446, en donde, sobre los títulos ejecutivos expone:

*“Ahora bien, el título ejecutivo puede constar en un solo documento o en varios, pues su unidad no es física sino jurídica. Es decir, el título ejecutivo puede ser singular o simple, si todos sus requisitos constan en un único documento, como ocurre en los casos de una letra, un pagaré o un cheque impagado; pero, será plural, compuesto o complejo, si para que brote la obligación expresa, clara y exigible a cargo del deudor, se requieren varios documentos, como cuando el acreedor que ha cumplido con lo pactado en una promesa de compraventa de un inmueble demanda ejecutivamente al deudor para que suscriba la escritura pública respectiva, en cuyo caso ha de acompañar a la demanda tanto el contrato, como la prueba de que compareció a la notaría en la fecha y hora en la que estaba obligado a hacerlo”.*

En idéntico sentido, el Consejo de Estado, sección tercera, mediante auto de 31 de enero de 2008, C.P MYRIAM GUERRERO DE ESCOBAR, expuso:

*“El título ejecutivo bien puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, como por ejemplo un título valor (v.gr. letra de cambio, cheque, pagaré, etc.); o bien puede ser complejo, cuando quiera que esté integrado por un conjunto de documentos, como por ejemplo - entre otros - por un contrato, más las constancias de cumplimiento o recibo de las obras, servicios o bienes contratados, el reconocimiento del co-contratante del precio pendiente de pago, el acta de liquidación, etc.”.*

Corolario de lo anterior, se impone la confirmación del auto apelado, pero por las razones anteriormente dadas, ya que ello no acontece porque el título valor arrimado no sea claro, conforme lo concluyó el a quo, sino porque al ser el título base de la presente ejecución, un título ejecutivo complejo, no se demostró su exigibilidad.

Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto # 1800 de 17 de agosto de 2021 emitido por el Juzgado 11 Civil Municipal de Cali, pero por lo considerado anteriormente.

SEGUNDO: DEVOLVER las presentes diligencias al Juzgado de origen para lo de su cargo.

TERCERO: Notificar a las partes la presente providencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del decreto 806 de 2020.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,



ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO

Juzgado I Civil del Circuito	
Secretaría	
Cali, 22 DE OCTUBRE DEL 2021	
Notificado por anotación en el estado No. 178	De esta misma fecha
Guillermo Valdés Fernández	
Secretario	