

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
SALA CIVIL - FAMILIA – LABORAL**

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA DRA. SUSANA AYALA COLMENARES**

<b>RADICACIÓN:</b>	20001-31-03-001-2018-00281-01
<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER
<b>DEMANDANTE:</b>	WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO
<b>DEMANDADO:</b>	MANUEL CASTILLA BELTRÁN
<b>DECISIÓN:</b>	CONFIRMA AUTO

Valledupar, catorce (14) de mayo de dos mil veinte (2020).

Procede la Corporación en Sala Unitaria a desatar el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO, contra la decisión proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar el diecisiete (17) de enero de dos mil diecinueve (2019), por la cual la Juez a quo se abstuvo de librar mandamiento de pago en contra de MANUEL CASTILLA BELTRÁN.

**I. ANTECEDENTES:**

1.- El señor WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO formuló demanda ejecutiva con el fin de que se libere mandamiento de pago en contra de MANUEL CASTILLA BELTRAN por obligación de hacer, consistente en ordenarle proceda a desembargar el bien inmueble rural denominado “LOS INGUENZOS” del municipio de Codazzi Cesar, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-2847 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar – Cesar, por contravención de la cláusula quinta y el pago del impuesto predial. Pidió además el pago de perjuicios, desde que debió efectuarse la protocolización de la escritura pública y hasta el cumplimiento de la obligación de hacer.

RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2018-00281-01  
PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER  
DEMANDANTE: WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO  
DEMANDADO: MANUEL CASTILLA BELTRÁN  
DECISIÓN: CONFIRMA EL AUTO

En forma subsidiaria y en caso de no cumplir con las obligaciones de hacer, estimó los perjuicios en la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$600.000.000,00) que corresponden al precio de la venta, junto con los intereses a la tasa máxima fijada por la Superintendencia Financiera, así como las costas procesales incluyendo las agencias en derecho.

Fundó las anteriores pretensiones indicando que, las partes suscribieron la escritura pública el 14 de noviembre de 2018 en la que se transfirió a título de venta los derechos reales de dominio y posesión respecto del bien inmueble denominado “LOS INGUENZOS” del municipio de Codazzi – Cesar, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-2847 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar – Cesar. Que el precio de la venta fue pactado y pagado en la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$600.000.000,00) los cuales fueron recibidos asatisfacción por el ejecutado, según consta en la cláusula cuarta del prenotado instrumento.

Afirma que en la oportunidad de la protocolización de la escritura pública, se advirtió que el inmueble había sido embargado por el Banco Agrario de Colombia S.A., y no acreditó el pago del impuesto predial, lo que impidió el acto notarial y su debida protocolización, emergiendo el incumplimiento de la cláusula quinta del contrato.

2.- Mediante proveído del 17 de enero de 2019 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, se abstuvo de librar mandamiento de pago por considerar que no se anexó título ejecutivo y que si bien se aportó una compraventa de bien raíz, era necesario el perfeccionamiento de la escritura pública, esto es, la autorización del notario, solemnidad sin la cual no produce ningún efecto y por tanto, no nació a la vida jurídica como título negocial en donde puedan constar obligaciones claras, expresas y exigibles.

## **II. RECURSO DE ALZADA:**

La anterior decisión fue censurada a través del recurso vertical por el apoderado judicial de la parte actora, sustentando su inconformidad en la apreciación que hace el juzgado frente a la validez del documento anexado como título ejecutivo, pues estima que el hecho de no haber sido protocolizado, no quiere decir que no

RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2018-00281-01  
PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER  
DEMANDANTE: WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO  
DEMANDADO: MANUEL CASTILLA BELTRÁN  
DECISIÓN: CONFIRMA EL AUTO

produce efecto jurídico alguno, sino que genera un efecto civil para el caso del negocio jurídico, es decir para la compraventa, conforme al artículo 1500 del Código Civil. Que por lo ocurrido el contrato de compraventa no pierde su fuerza obligacional, pues ello equivaldría a decir que una promesa de compraventa no tiene efecto jurídico por no ser una escritura pública.

Considera que el Juzgado incurre en un paralogismo o entimema o silogismo truncado, dado que el artículo 1500 del Código Civil se refiere es a los efectos civiles del contrato de compraventa, cuestión diametralmente disímil a los efectos jurídicos del susodicho contrato. Agrega que la norma alude a los efectos del incumplimiento de las obligaciones que convinieron las partes, ya que si se hubiese protocolizado la escritura pública, simplemente su mandante procedería a registrar y ejercer su derecho sin necesidad de impetrar demanda ejecutiva.

Insiste en que la falta de protocolización es el incumplimiento del contrato por parte del ejecutado, el que proviene de omitir pagar el impuesto predial en la suma de \$52.593.060, por lo que ello no puede servir de base para negar la ejecución del contrato, máxime cuando en la cláusula quinta se dispuso que se encontraba a paz y salvo por concepto de impuestos. Sosteniendo que se acordó que el demandante pagaría la obligación con la entidad financiera lo que ya se gestionó.

Funda sus argumentos en lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, sobre la validez de los actos jurídicos suscritos por las partes, trayendo a colación un aporte doctrinario del maestro GUILLERMO OSPINA FERNÁNDEZ, para luego analizar los requisitos para obligarse una persona, concluyendo que las partes cumplieron la ley, las buenas costumbres y el orden público, que si bien el predio se encuentra embargado, el demandado consintió en ello, además que la venta no está prohibida por la ley, ni contraviene el orden público.

Se duele de la decisión del juzgado de primera instancia al desestimar el contrato como título ejecutivo, porque considera que la protocolización es el efecto del instrumento privado y no es requisito de las obligaciones contractuales, aunado a que otra cosa es que las compraventas de bienes raíces se deba efectuar mediante escritura pública, por lo que es impreciso argumentar que dicho documento no presta mérito ejecutivo.

RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2018-00281-01  
PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER  
DEMANDANTE: WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO  
DEMANDADO: MANUEL CASTILLA BELTRÁN  
DECISIÓN: CONFIRMA EL AUTO

Aclara que ni siquiera estamos ante la situación de la conservación del acto jurídico por interpretación extensiva y la real voluntad de las partes, o la conversión de un acto jurídico que degenera en otro, puesto que tenía la intención de convertirse en una escritura pública, lo que se vio truncado por el incumplimiento del demandado.

Asegura que es protuberante el yerro del despacho al apoyar en el artículo 1500 del Código Civil la decisión de negar el mandamiento de pago, dado que ello no resuelve el litigio en cuestión, por lo que la argumentación no soporta un análisis tautológico jurídico, dado que no se trata de establecer si el modo de adquisición de un inmueble debe cumplir con las reglas ad solemnitatem, sino con las obligaciones previas estipuladas por las partes, las que no pueden desconocerse.

Refiere que no se trata de cuestionar el modo de adquisición del derecho real, sino de plantear una situación sui generis, en la que no se pudo protocolizar la escritura pública ante el incumplimiento en el pago de las obligaciones del impuesto predial, habiéndose desembolsado el precio pagado por parte del demandante, sin forma de exigirle la devolución del predio, con lo que se estaría premiando al demandado.

Acude al numeral 5 del artículo 42 del Código General del Proceso, para señalar que el juez debe interpretar la demanda, con el fin de resolver el asunto de fondo, aunque se trate de un proceso ejecutivo, pues hay plena prueba que el demandante pagó el precio de la venta y que por incuria del ejecutado no ha sido posible su protocolización. Que el documento aportado es una copia autenticada ante notario y contiene todos los requisitos del título ejecutivo.

Considera que se ha debido analizarse en conjunto el artículo 1500 y el inciso 2 del artículo 1760 del Código Civil, por lo que debe prevalecer la voluntad de las partes, citando nuevamente al tratadista GUILLERMO OSPINA FERNÁNDEZ, para decir que si bien el documento carece de la solemnidad requerida no significa que dicho instrumento queda destruido en su totalidad, máxime cuando el contratante incumplido fue el demandado y el comprador pagó el precio.

Pide que se revoque la decisión y en su reemplazo ordene librar orden de pago.

RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2018-00281-01  
PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER  
DEMANDANTE: WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO  
DEMANDADO: MANUEL CASTILLA BELTRÁN  
DECISIÓN: CONFIRMA EL AUTO

### III. CONSIDERACIONES.

El problema jurídico sometido a consideración de la Sala en punto al reparo formulado por el apoderado judicial de WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO al sustentar el recurso de apelación, radica en establecer si la juez de primera instancia erró al negar la orden de pago por la inexistencia de título ejecutivo, o si por el contrario, la decisión se encuentra se ajustada a derecho.

Conforme a las pretensiones de la demanda WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO persigue se libre mandamiento de pago por obligación de hacer, consistente en ordenar al demandado efectuar el desembargo y realizar el pago del impuesto predial respecto del predio rural denominado “LOS INGUENZOS” del municipio de Codazzi Cesar, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-2847 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar – Cesar.

Se arrió al expediente como título ejecutivo una fotocopia autenticada de la minuta de la escritura de compraventa suscrita entre MANUEL CASTILLA BELTRÁN Y WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO en la Notaria Única del Circulo de Bosconia, la que no fue protocolizada dado que no se adjuntó el comprobante fiscal relativo al paz y salvo del impuesto predial y la licencia de desenglobe<sup>1</sup>. Dicho documento es válido como un acuerdo de voluntades entre las partes, tal como lo prevé el artículo 1760 del Código Civil, punto en el que le asiste razón a la parte actora, dado que son diferentes los efectos de la compraventa ante la falta de firma del notario, pero ello que no aniquila el acuerdo de voluntades entre las partes, arista desde la cual se procederá al estudio del asunto.

Se sabe que para el ejercicio de la acción ejecutiva se requiere de la existencia formal y material de un documento que contenga los requisitos del título ejecutivo, en los que se derive la certeza del derecho del acreedor y la obligación correlativa del deudor, pues no es posible declarar derechos dudosos o controvertidos, sino hacer efectivos los que fueron declarados o reconocidos, dado que dicho título será la columna vertebral del proceso y presupuesto indispensable para la ejecución forzada. A su vez, el artículo 430 del Código General del Proceso

---

<sup>1</sup> Folio 21 cuaderno principal

RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2018-00281-01  
PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER  
DEMANDANTE: WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO  
DEMANDADO: MANUEL CASTILLA BELTRÁN  
DECISIÓN: CONFIRMA EL AUTO

señala que presentada la demanda acompañada del título ejecutivo que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal, de donde deviene que el título debe ser aportado por el demandante.

Veamos entonces si se cumple con los requisitos señalados por el artículo 422 del Código General del Proceso:

La norma señala que la obligación debe ser expresa, clara y exigible; el ser expresa implica que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca la obligación, significa esto, que las obligaciones implícitas y las presuntas no pueden ser demandables por vía ejecutiva; de ahí que lo expreso conlleva a la claridad, es decir que la obligación sea clara, es porque sus elementos constitutivos y su alcance emergen de la lectura misma del título ejecutivo, a fin de que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse al deudor. La tercera condición es la exigibilidad, la que nos deja en una situación de pago o solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, o bien porque el plazo se ha cumplido o ha acaecido la condición.

De cara al documento, se observa que las obligaciones contraídas por MANUEL CASTILLA BELTRÁN son claras y expresas conforme a la cláusula quinta del acto notarial, esto es, entregar saneado el inmueble lo que involucra el paz y salvo del impuesto y libre de embargos, por lo que se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley. No obstante lo anterior, el tercer requisito no se cumple, dado que no se estipuló fecha del cumplimiento de dichas obligaciones, el que no puede suplirse con la autenticación biométrica realizada por las partes el 14 de noviembre de 2018.

Así las cosas, en la medida en que uno de los requisitos para que se pueda ejecutar la obligación es que sea exigible, y no habiéndolo acreditado el ejecutante en la demanda, resulta obligado concluir que no se cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso. Esta Sala Unitaria se aparta con todo respeto de lo argumentado por la funcionaria de primer grado, por lo que el auto

RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2018-00281-01  
PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER  
DEMANDANTE: WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO  
DEMANDADO: MANUEL CASTILLA BELTRÁN  
DECISIÓN: CONFIRMA EL AUTO

será confirmado pero por las razones aquí esbozadas, dado que coincide en que no debe librarse el mandamiento ejecutivo reclamado.

Pero además de lo anterior, dicho acuerdo de voluntades está viciado por objeto ilícito, como quiera que el bien inmueble sometido al acuerdo de voluntades de las partes, para el 14 de noviembre de 2018 fecha en que se certifica acudieron WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO Y MANUEL CASTILLA BELTRAN a efecto de celebrar la compraventa del predio rural denominado LOS INGUENZOS del municipio de Agustín Codazzi – Cesar, se encontraba embargado por cuenta del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar desde el 23-10-2018, según la anotación No. 12<sup>2</sup> del certificado de matrícula inmobiliaria, por lo que no era dable la trasmisión del derecho de dominio, según lo pregona el artículo 1502 del Código Civil, en concordancia con el artículo 1524 ibídem y de allí, que no sea procedente la orden de pago.

En este punto el apoderado de la parte actora, advierte que no hay vicio por objeto ilícito como quiera que el acreedor consciente sobre ello, sin embargo, no se trata del aquí demandante, sino en este caso del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., quien es el demandante dentro del proceso ejecutivo, por lo que sin lugar a dudas tampoco por este aspecto le es favorable la apelación.

Aduce además que el juez tiene la facultad para interpretar la demanda, dado que se cumplen los requisitos del título ejecutivo, máxime cuanto pagó el precio al vendedor. Frente a la anterior afirmación es necesario señalar que la demanda fue enfocada para adelantar un proceso ejecutivo por obligación de hacer y no puede el funcionario judicial ir en contravía de lo pretendido por el demandante en este caso. Es el abogado quien luego de estudiada la situación fáctica y el material probatorio decide la clase de acción que formula ante la jurisdicción, y con fundamento en ello se resuelven sus pretensiones.

Por lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR, SALA UNITARIA CIVIL – FAMILIA - LABORAL,**

### **R E S U E L V E:**

---

<sup>2</sup> Folio 9 cuaderno de medidas cautelares

RADICACIÓN: 20001-31-03-001-2018-00281-01  
PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER  
DEMANDANTE: WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO  
DEMANDADO: MANUEL CASTILLA BELTRÁN  
DECISIÓN: CONFIRMA EL AUTO

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto proferido el diecisiete (17) de enero de dos mil diecinueve (2019), por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, en el proceso ejecutivo adelantado por WEIMAR ANTONIO VALENCIA HENAO, contra MANUEL CASTILLA BELTRAN, conforme a las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

**SEGUNDO:** En firme la decisión remítase la actuación al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**SUSANA AYALA COLMENARES**  
**Magistrada Sustanciadora**