

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



**JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO  
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Bogotá D.C., primero (1) de abril de 2022

**PROCESO:** 110014003030202000177-01  
**DEMANDANTE:** CAJA DE VIVIENDA POPULAR  
**DEMANDADO:** OLGA LUCÍA ALARCÓN  
**ASUNTO:** APELACIÓN DE AUTO

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación, impetrado por la parte demandante en contra el auto proferido el 22 de febrero de 2021, por medio del cual el Juzgado Treinta Civil Municipal de Bogotá negó el mandamiento de pago solicitado.

**ANTECEDENTES**

1. La mentada negativa del mandamiento de pago apelada, se cimentó en que la Escritura Pública base de ejecución se determinó que el saldo del precio que aquí se cobra sería pagadero luego de la fecha real y material del inmueble allí negociado, de manera que no hay claridad sobre cuándo es su exigencia, destacando que para completar el título era necesario aportar el acta de entrega, pues no es suficiente que en el mismo documento se señalara cuándo debía cumplirse esa entrega.

2. Contra dicha decisión, la parte actora formuló los recursos de reposición y el subsidiario de apelación, señalando que si bien es cierto no se aportó el acta de entrega del predio, en la misma escritura se precisó la fecha en que ello ocurriría, el 15 de febrero de 1999, con lo que se encuentran establecidas las fechas desde las cuales la demandada debería realizar los pagos allí convenidos.

3. Desestimado el recurso horizontal, se analiza a continuación el de alzada.

### **CONSIDERACIONES:**

1. El proceso ejecutivo cuenta en su génesis con una certeza: la del derecho de crédito que está contenido en un título ejecutivo o un título valor; para este último evento el documento debe contener el lleno de los requisitos previstos en la legislación mercantil, para el primero se requiere demostrar la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

Dicha certeza debe ser acreditada de manera inicial por el demandante, so pena de negar el mandamiento ejecutivo e impedir la ejecución izada.

2. Analizada la documental aportada para el cobro, así como los argumentos que sirvieron de base al despacho de primer grado para denegar la orden ejecutiva y los planteados por el apelante, ha de expresarse que el Juzgado confirmará la decisión recurrida, conforme pasa a explicarse:

2.1. La exigibilidad que se atribuye a una obligación ejecutable por esta vía, implica la existencia de alguna forma de vencimiento del derecho incorporado, mediante la cual se compromete el obligado a su solución en un tiempo determinado o determinable; así, puede convenirse que el pago se realice en una determinada fecha, o en un plazo luego de determinada fecha o condición, luego de un plazo, a la vista o con vencimientos ciertos y sucesivos.

Cualquiera sea la forma elegida, la obligación solo será exigible cuando llegue la fecha o las fechas determinadas o se cumpla el plazo o la condición pactadas.

2.2. En el presente evento, el extremo actor reclamó el cobro compulsivo del saldo del precio de la compraventa que convino con la aquí ejecutada, mediante la escritura pública 5.437 otorgada el 21 de diciembre de 1998 en la Notaría 2 del Círculo de Soacha, Cundinamarca.

En dicho pacto, las partes acordaron que ese saldo del precio se pagaría así:

*“CLAÚSULA TERCERA: (...) el saldo del precio, o sea, la suma de (...) 10.600.833,50 MONEDA CORRIENTE, valor que será cancelado por EL COMPRADOR a LA CAJA, o a quien este designe, en (..) 240 cuotas mensuales graduales y sucesivas, pagaderas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, contados a partir del mes siguiente a la fecha de entrega real y material del inmueble”.*

Quiere decir lo anterior, que dicho saldo del precio se pactó pagar por instalamentos ciertos y sucesivos **después de cumplida una condición**, de manera que acreditar esa condición era necesario para poder determinar la exigibilidad de cada una de esas obligaciones.

Esta situación, sin embargo, como lo confiesa la parte actora en su impugnación, no fue acreditada en el plenario en debida forma, pues no hay evidencia alguna de esa entrega real y material, como bien podría cumplirse con un documento como acta de entrega o con una declaración, provenientes de la pasiva.

2.3. También es cierto que al interior del mismo documento público escriturario se pactó, en su cláusula quinta, que la entidad ejecutante entregaría real y efectivamente el bien a la compradora el 15 de febrero de 1999.

Pero debe observar el recurrente que lo allí consignado no es más que una declaración de la obligación contractual para la parte vendedora, pero de ninguna manera la acreditación del hecho mismo, esto es, de la entrega real y efectiva del inmueble que, por un lado, se reitera, era su carga contractual como vendedora y que, por otro, otorgaba el inicio, la exigibilidad de las obligaciones reclamadas.

De hecho, bien pudo haber sido incumplido ese compromiso y nunca habría nacido la obligación para la compradora de pagar el saldo del precio; en todo caso, cumplida o incumplida, la existencia del título complejo en este particular evento obligaba al extremo actor a la probanza de ese hecho, pues de otro modo no se acreditaba tampoco el título ejecutivo mismo.

2.4. Así las cosas, no se acreditó la condición a la que se sometió la exigibilidad de la obligación, puesto que el documento aportado con ese fin es solo una declaración de compromiso, pero no una acreditación del hecho, la negativa del mandamiento ejecutivo se imponía, razón suficiente para confirmar la decisión recurrida.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D.C.

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto emitido el 22 de febrero de 2021 por el Juzgado Treinta Civil Municipal de Bogotá, dentro de este asunto.

**SEGUNDO: NO CONDENAR** en costas de esta instancia por no aparecer causadas.

**TERCERO: DEVOLVER** las diligencias al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE**

  
**GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA**  
**Jueza**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 037, del 04 de abril de 2022.

  
**MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA**  
*Secretaria*