



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

Bogotá D.C., 10 de junio de 2022

Ejecutivo No. 2021-00520

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición impetrado por el apoderado judicial de la parte actora, contra el proveído de fecha 22 de octubre de 2021.

ANTECEDENTES:

1. Mediante el auto censurado el juzgado negó el mandamiento de pago solicitado por la parte ejecutante toda vez que los documentos allegados como base de la acción no cumplen con los requisitos para ser valorados como títulos ejecutivos, ya que no se acreditó que se hubiese desembargado el inmueble prometido en venta para la fecha en que debía suscribirse escritura pública ni la parte ejecutante demostró haber comparecido a la Notaria para la data en que se correría la correspondiente escritura de venta.
2. Contra lo así decidido el apoderado de la ejecutante sostuvo, en síntesis, luego de precisar que el registro del oficio de desembargo

tuvo lugar el 26 de marzo de 2021 y no el 27 de los citados como se indicó en el auto censurado, sostiene que si bien en el contrato de promesa de compraventa se estableció como fecha para la firma de la escritura el 1º de marzo de 2021, también ha de tenerse en cuenta que el promitente comprador incumplió con el pago establecido en la cláusula segunda de dicho documento establecido para los 3 meses siguientes a la firma del contrato y *decretado* el desembargo del bien inmueble, esto último aconteció el 15 de enero de 2021, lo que implica que ha debido pagar \$250'000.000 el 17 de febrero de 2021 y no lo realizó, por lo que se aprecia un yerro en la providencia ya que ninguna de las partes estaba obligada a comparecer a la firma de la escritura pública en virtud de la cláusula resolutoria tácita; insiste en señalar que el promitente comprador no cumplió con los dos pagos restantes establecidos en la cláusula cuarta del contrato de promesa y que las partes supeditaron la ejecución del contrato al *decreto* del desembargo del inmueble y no a la inscripción del oficio en el registro de instrumentos públicos. Por consiguiente, solicita se revoque la decisión y se libre el mandamiento de pago deprecado y decretar las medidas cautelares en la forma solicitada.

CONSIDERACIONES:

1. Se pueden demandar 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, presupuestos establecidos en el art. 422 del Código General del Proceso.

1.1. Se dice que la obligación es expresa, cuando el documento contentivo de la obligación registra en forma indiscutible un valor cierto, como las personas beneficiarias y la responsable de su satisfacción, es clara cuando es inteligible determinando sus alcances, y exigible cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición o está en mora el deudor en su cumplimiento.

2. Conforme lo establece el artículo 1546 del C. Civil, en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pero innegablemente para que el otro contratante pueda a su arbitrio pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con la indemnización de perjuicios, ha de ser un contratante cumplido, esto es, haber honrado todas y cada una de las obligaciones que contrajo en el contrato celebrado.

2.1. De acuerdo a ello, si un contratante pretende exigir el cumplimiento de las obligaciones, al elegir la vía ejecutiva como punto de partida ha de presentar la prueba que permita establecer la obligación que se demanda, de tal manera que de dicho medio se logre establecer que se suplen las formalidades del artículo 422 del C. G. del Proceso y, en el caso particular si la obligación aparece en el documento denominado promesa de compraventa, lógico es que el ejecutante demuestre que ha honrado o cumplido lo que a él concierne, de manera tal que no surja duda alguna que el supuesto contratante incumplido deba salir al cumplimiento de lo pactado.

2.2.- De acuerdo a ello, contrario a lo interpretado por el censor, no queda duda que dentro de las obligaciones adquiridas por el ejecutante estaba la de lograr el decreto del desembargo del bien inmueble prometido en venta, lo que se lleva a cabo de la misma forma que se configuró la medida y es precisamente con la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, ya que es esa la única forma de que el bien quede formalmente desembargo y no con la sola providencia que emita la autoridad que decretó el embargo, como lo interpreta el censor, máxime si se tiene en cuenta que al estar formalmente embargado, no se hubiese podido llevar a cabo la firma de la escritura pública que recoja la venta al estar fuera de comercio, de modo que, el actor sí tenía el deber, para el 1º de marzo de 2021, fecha establecida por los contratantes para firmar escritura, acreditar que había registrado el oficio de desembargo del bien prometido en venta, ya que dicho registro es el medio de publicidad idóneo de acreditarlo.

2.3. Pero aún, en gracia de discusión, partiendo del supuesto que el deber del promitente vendedor fuese únicamente obtener el decreto del desembargo por parte del Juzgado que dispuso la medida, con mayor razón ha debido comparecer para la fecha que se estableció para la firma de la escritura, pues precisamente en ese acto ha debido demostrar a su contraparte que había logrado obtener el decreto del desembargo, tal y como lo pactaron en la cláusula sexta de la promesa de compraventa base de la acción

Sin que sea necesario ahondar en el tema, se concluye que no se revocará la decisión censurada, pues se insiste, mientras el ejecutante no demuestre haber sido contratante cumplido, la orden de pago no puede ser emitida.

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

RESUELVE:

NO REPONER el auto de fecha 22 de octubre de 2021.

NOTIFÍQUESE


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 061, del 13 de junio de 2022.


MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA
Secretaria