



## **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

Medellín, veintiséis de octubre de dos mil veinte

**Rad: 05001 31 03 003 2020 00221 00**

**Asunto:** Resuelve recurso reposición -concede Apelación.

**Auto:** No. 570

### **1. OBJETO**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada frente al auto proferido el 13 de octubre de 2020, a través de cual negó el mandamiento ejecutivo solicitado.

### **2. ANTECEDENTES**

**2.1.** El señor Luis Alfonso Amaya Serna presentó demanda con pretensión de ejecución, por obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa que celebró, el 27 de mayo de 2019, con la señora María Mercedes Mercado Olivero. Pidió se emita el auto de apremio de la siguiente manera: (i) ordenar a la demandada realizar el procedimiento de desembargo del inmueble ubicado en la calle 75 # 72b55 torre 2 interior 305, del conjunto residencial Plaza Pilarica; (ii) Suscribir escritura pública protocolaria de compraventa por el inmueble antes mencionado en favor del señor Luis Alfonso Amaya Serna; (iii) Pagar a la parte demandante por concepto de multa la suma de ochenta y ocho millones quinientos (88.500.000).

**2.2.** El 13 de octubre de este año, el Juzgado, después de analizar el documento presentado para la ejecución, encontró que las obligaciones que en él se pactaron, se sometieron para su nacimiento a una condición suspensiva a futuro

determinado, y como de los hechos de la demanda se desprende que la condición se reputa fallida, porque en el tiempo acordado no se cumplió, se negó la orden de apremio, pues las obligaciones a ejecutar son inexistentes, por cuanto no nacieron.

**2.3.** La parte demandante inconforme con la anterior decisión, dentro del término de ley, presentó recurso de reposición en subsidio de apelación. Como argumentos para contradecir al despacho indicó que no llama a la duda la existencia de un contrato válidamente celebrado con la parte demandada. Que dicho acuerdo cumple con cada uno de los numerales dispuestos en el art. 1611 del C. Civil, pues consta por escrito y contiene una fecha para la celebración del contrato prometido. Plazo que se acordó podía ser modificado y fijarse para el día que la Fiduprevisora desembolsara al comprador el dinero del ahorro de las cesantías, de razón que, efectuada la operación financiera, la demandada se halla en situación de pago.

De la condición suspensiva, manifestó la recurrente que en efecto se pactó en el contrato que la promitente vendedora se comprometía a pagar el embargo que pesaba sobre el bien en venta, luego del primer pago hecho por el promitente comprador y antes de la suscripción de la escritura pública. Dinero que se pagaría dentro de los cinco días siguientes al desembolso de la Fiduprevisora. Sin embargo, a pesar de que el dinero, fue desembolsado por dicha entidad desde el 7 de noviembre de 2019 y que la promitente vendedora accedió a modificar la fecha de escrituración, se rehúsa a recibir el anticipo y continuar con el negocio, generando con su comportamiento un incumplimiento contractual.

### **3. CONSIDERACIONES**

**3.1. Del recurso de reposición.** Según reza el art. 318 del Código General del Proceso, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el Juez, a fin de que se revoquen o reformen, y debe interponerse con expresión de las razones que lo sustenten. Así, tal recurso busca que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que retorne sobre ella para que, si es del caso, la reconsidere total o parcialmente.

**2.1. Del Título Ejecutivo.** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 84, numeral 5° del C. G. del P, precepto que es desarrollado por el Art. 430

ibídem, el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y, en consecuencia, para proferir mandamiento de pago debe obrar en el expediente el documento que preste mérito para la ejecución, esto es, que arroje plena certeza sobre la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, a cargo del deudor y a favor del acreedor, en los términos en que así lo establece el art. 422 C. G.P.

El ser clara la obligación, implica que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación. Que sea expresa, significa que esté debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Una obligación es expresa cuando es manifiesto y totalmente diáfano el contenido de la obligación y su cumplimiento, sin que sea necesario acudir a elucubraciones o suposiciones. Finalmente, la exigibilidad de la obligación refiere a la calidad que la coloca en situación de pago, solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple ya declarada; o cuando estando sometida a plazo o condición, se haya vencido aquel o cumplido ésta, evento en el cual igualmente aquella pasa a ser exigible.

### **3.3. Ejecución de obligaciones sometidas a condición suspensiva.**

El artículo 1536 de Código Civil señala: “la condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho...”. Es decir, que el nacimiento del derecho está supeditado hasta tanto la condición no se dé por cumplida, por lo que si tal acontecimiento no se presenta en el tiempo no dará lugar a que sea exigible la obligación, pues como lo sostiene el tratadista Jorge Cubides: “la condición suspensiva al hecho futuro e incierto queda subordinado al nacimiento de la obligación. Suspende no sólo el cumplimiento de la prestación sino además su propia existencia...” y por ello “...el vínculo entre las partes mientras pende la condición suspensiva: no existe aún la obligación; lo que tiene el acreedor no pasa de ser un germen de derecho...”

De manera pues, que el acreedor condicional no podrá exigir el cumplimiento de la obligación mientras no demuestre al mundo jurídico que el acontecimiento futuro e incierto del cual depende el nacimiento o la resolución de una obligación acaeció. Lo anterior se deduce de lo dispuesto en el artículo 1542

del C. C. que señala: “No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional si no se verifica la condición totalmente”. En tal sentido, se debe señalar que para impetrar una acción judicial que reclame un derecho que fue condicionado, se deberá acreditar ante el funcionario judicial que la condición pactada fue cumplida.

Ahora, si estamos ante la seguridad que la condición, como hecho futuro, no sea posible verificarla o llegado el plazo pactado no acaeció se entenderá como fallida y, sus consecuencias. En primer lugar, origina la aniquilación o supresión de la obligación cuando la condición es suspensiva; y, en segundo lugar, provoca la confirmación de la obligación como pura y simple cuando la condición es resolutoria.<sup>1</sup>

Según el tratadista Ospina Fernández “Si la condición es suspensiva y falla, se considera que no ha existido vínculo jurídico alguno entre acreedor y deudor”<sup>2</sup>. Es decir que no reputa alguna adquisición de obligación en cuanto ni siquiera se dio el condicionante para su nacimiento. Entones si la condición no se cumple, la condición se considera como si nunca hubiera nacido<sup>3</sup>

**4. Caso Concreto.** En el presente asunto, se tiene que el objeto de inconformidad del recurrente se halla en el hecho de que el Despacho no le hubiera dado la categoría de título ejecutivo al documento, denominado promesa de contrato, que presentó para la acción ejecutiva. Según el demandante de ese escrito se desprenden obligaciones claras y actualmente exigibles.

El objeto de este recurso se orienta a determinar si la demanda se acompañó con el título ejecutivo, siendo entonces, necesario hacer una nueva revisión del documento allegado con los anexos, denominado promesa de contrato, a efectos de determinar la viabilidad de revocar o confirmar la decisión cuestionada. De ese documento, se observa que en cuanto al objeto del contrato ninguna duda emerge, pues es evidente que la obligación es de suscribir un

---

<sup>1</sup> Garcés, P. (2015) Teoría de las obligaciones. 1ª Edición. Editorial DIKE, p 140.

<sup>2</sup> Ospina, F (2001) Régimen general de las obligaciones. Ed. Temis S.A., p 228

<sup>3</sup> Borda, G. (2001) Manual de derecho civil. Ed. La Ley, p 228.

contrato de compraventa por un inmueble, el cual se identificó plenamente y se estableció el precio. Los acuerdos iniciales se estipularon por escrito.

De ese acuerdo por escrito, de la promesa de contrato, es indudable que la época en que debía celebrarse el contrato prometido, se fijó de común acuerdo para el 25 de julio de 2019. Sin embargo, las partes en ese documento impusieron una condición suspensiva para la formación de la obligación. En el párrafo segundo acordaron: “La promitente vendedora, se compromete al pago y levantamiento del embargo, luego del primer pago del promitente comprador y antes de la respectiva suscripción de la escritura de compraventa”. Es decir, la promitente vendedora se obligó a levantar el embargo una vez el promitente comprador efectuara el primer pago, y el límite de tiempo para realizar su cometido era el 25 de julio de 2019, fecha a suscribir la escritura pública. Ahora, el momento en que debía iniciar las gestiones de liberar el bien de gravamen, iniciaba una vez el promitente comprador desembolsara el primer pago. Luego, como el primer pago no llegó antes del 25 de julio de 2019, la obligación de emprender las gestiones para desembargar el inmueble no nació a la vida jurídica.

Entiéndase que, ante el cumplimiento del promitente comprador, de hacer el primer pago, automáticamente formaba la obligación para la promitente vendedora de desembargar el bien, para que, al día pactado, se perfeccionara el contrato prometido de compraventa del inmueble. Es así, cómo el nacimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa dependía de una en especial, que el promitente comprador realizará el primer pago antes del 25 de julio de 2019, pero como dentro del término no se hizo el pago respectivo, aquellas otras obligaciones solo trascendieron a una mera expectativa de surgir a la vida jurídica.

En efecto, como el primer pago era un hecho futuro a un tiempo determinado, y llegado este último no se realizó, dicha condición se reputa fallida, pues a la fecha se tiene pleno conocimiento que el pago pactado no se puede efectuar antes del 25 de julio de 2019, porque el tiempo avanza y no retrocede. De manera que las demás obligaciones, como la de desembargar el bien y suscribir el contrato de venta de inmueble se consideran como si nunca se hubieran formado.

En cuanto al argumento esgrimido por el recurrente, que lo pactado era que el primer pago solo se realizaría dentro de los cinco días (5) hábiles siguientes al desembolso de las cesantías por parte del fondo la Fiduprevisora, y que, por ello, no se debe entender que la obligación tenía un término determinado. Advierte el Despacho, que en el mismo numeral, donde se pactó esta cláusula accidental, se dijo: "... y el saldo restante de SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$72.000.000), el día señalado para el otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble, sin perjuicio de que antes del plazo estipulado, se otorgue la escritura, de común acuerdo entre los contratantes". Entonces, como el último pago era el día 25 de julio de 2019, se supone que el primer pago era una fecha anterior, y con límite a este día, lo que establece que si se fijó un término determinado para el primer pago.

Tampoco se puede predicar, como lo afirma la parte demandante, que los términos y plazos que se estipularon en el contrato de promesa de contrato se modificaron de común acuerdo. Ello, por cuanto no se halla en el expediente algún documento que, haga prueba de esto, siendo que para este tipo de acuerdos todo debe constar por escrito, como lo ordena el numeral 1 del art. 1611 del C. Civil. Además, por lo expresado en el escrito de demanda, la señora María Mercedes Mercado nunca consintió en alguna modificación del plazo o condición para el cumplimiento de las obligaciones, pues pasado el tiempo inicialmente determinado, sin que se perfeccionara el contrato, exteriorizó su deseo de no realizar algún acto negocial con el demandante.

Así las cosas, el Despacho no halla error en la decisión adoptada, pues en el documento denominado promesa de contrato, que se allegó en los anexos de la demanda y se presentó como título ejecutivo, no se halla la existencia de obligaciones, como para cavilar en la posibilidad de dar una orden de ejecución. Es por ello, que, sin más consideraciones, no se repondrá el auto de fecha 13 de octubre de 2020.

Por lo expuesto, el Juzgado **TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

**RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha 13 de octubre de 2020, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONCEDER** en el efecto SUSPENSIVO, el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria en contra del auto de fecha 13 de octubre de 2020, por medio del cual se denegó el mandamiento ejecutivo deprecado.

**TERCERO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, se remitirá el expediente digital a la Sala Civil del Tribunal Superior de la Ciudad de Medellín

**NOTIFÍQUESE**

**Firma electrónica**

**ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO**

**JUEZ**

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d02c66b9b22bc692b5bbea1eb78332b68eac89020bff215dcf5c60a43cd27773**  
Documento generado en 26/10/2020 08:36:11 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**