

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



**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Palmira, veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia de 2ª Instancia No. **01**  
Rad. No. 765204003003-2019-00521-01

**1. OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA**

Decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia 061 de fecha 18 de agosto de 2021 emitida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Palmira, dentro del proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento (escritura pública), adelantado por INES CHICA SUAREZ en contra de MARCO POLO VALENCIA RODRIGUEZ

**2. ANTECEDENTES**

**2.1. LA DEMANDA**

La demandante pretende la suscripción de la escritura pública de compraventa que le permita adquirir el dominio de un predio rural ubicado en el corregimiento de Calucé municipio de Palmira con un área de 690 m<sup>2</sup>, debidamente determinado en los hechos de la demanda, venta a la cual se obligó el señor MARCO POLO VALENCIA, mediante la PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 26 de diciembre del año 2018 documento en el que se fijó como fecha y hora para la firma del instrumento público el 26 de octubre del año 2019 a las 2:00 pm en la Notaria Primera del Círculo de Palmira. El precio convenido fue treinta y cuatro millones quinientos mil pesos (\$34'500.000) para su pago la prometiente compradora entregó al aquí demandado (prometiente vendedor) la suma de veinticuatro millones quinientos mil pesos (\$24'500.000) como se refrenda en el numeral tercero del alusivo documento; y los diez millones de pesos (\$10'000.000) restantes se pagarían el día de la firma de la escritura. Aduce la demandante que debido a un error involuntario el día que se rubricó la promesa de compraventa no se evidenció que el sábado 26 de octubre de 2019 no laboraría la Notaria primera de Palmira por consiguiente, le fue enviada una carta al demandado por correo certificado aduciendo el inconveniente y citándolo el día 28 de octubre del año 2019 a la misma hora con el fin de proceder con la suscripción del documento; sin embargo, el encausado no compareció al lugar y por tal motivo la demandante INÉS CHICA SUAREZ procedió a solicitar el levantamiento de la minuta y una constancia de inasistencia al Notario; razón por la que reclama el otorgamiento y suscripción de la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa del predio, así como también el pago de la cláusula penal pactada en el señalado documento, más las costas del proceso

**2.2. EL TRÁMITE DEL PROCESO**

El Juez de primer grado inicialmente inadmitió la demanda por presentar falencias que debían ser corregidas y una vez subsanada ordenó al demandado suscribir la escritura pública de venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 378-175051 conforme a la minuta aportada. Registrado el embargo de dicho bien comisionó su secuestro, y ordenó la notificación de dicho proveído con las

advertencias de ley. una vez notificada la providencia al demandado señor MARCO POLO VALENCIA, mediante apoderado judicial contestó la demanda y propuso como excepción de mérito la que denominó EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO la que fundamentó en que el contrato de promesa de compraventa establece textualmente que la escritura pública se firmaría por las partes contractuales el 26 de octubre de 2.019 en la Notaría Primera del Círculo de Palmira a las 2:00 p.m. y la parte demandante, pretextando un error involuntario, modificó unilateralmente la fecha inicialmente establecida de común acuerdo para la firma de la escritura pública, postergándola para el día 28 de octubre de 2.019; que esta conducta está en contravía de lo consignado para los contratos por la ley civil, en especial los bilaterales, por el artículo 1.602 del Código Civil, el cual reza que todo contrato celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por mutuo consentimiento o por causas legales y que no obra ninguna prueba donde el demandado haya otorgado su consentimiento para fijar una nueva fecha para la firma de la escritura pública. Es así como continúa sin modificación alguna la fecha inicialmente pactada para la suscripción de la escritura pública por las partes contratantes, es decir, para el día 26 de octubre de 2.019 en la Notaría Primera del Círculo de Palmira a las 2:00 p.m. Que le llama poderosamente la atención que el Notario Primero del Círculo de Palmira haya entregado a la parte demandante en forma ilegal un acta de cumplimiento cuando la demandante también estaba en mora de comparecer a firmar la escritura pública de compraventa, pues la fecha inicialmente pactada no se había modificado por las partes en legal forma. Que en este caso tanto la parte demandante como la demandada, están recíprocamente en mora de cumplir con sus obligaciones de suscribir la escritura pública de compraventa y, en estas circunstancias, la solución que trae la ley es totalmente diferente, pues cuando esto sucede en los contratos bilaterales, y el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes es uno de ellos, ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con su parte. Así lo tiene establecido el artículo 1.609 del Código Civil con la denominada excepción de contrato no cumplido o exceptio non adimpli contractus. Por lo tanto, ninguno de los contratantes en el proceso ejecutivo de la referencia por disposición legal puede exigir al otro el cumplimiento de su obligación. Por tal razón, el contrato de promesa de compraventa que sirve de título ejecutivo no tiene el carácter de actualmente exigible.

Así mismo el ejecutado propuso excepciones previas las que el juez de 1ª instancia encontró extemporáneas y las rechazó de plano; igualmente dispuso correr traslado a la ejecutante de la excepción de mérito propuesta quien se pronunció indicando que su patrocinada no desplego conducta diferente de cumplir sus obligaciones. Que el demandado se encuentra en mora de suscribir el documento. Que la Notaría expidió constancia el día 28 de octubre de 2019 y no en la fecha informada por el apoderado del demandado y que su representada está dispuesta a dar cumplimiento a la obligación, conducta contraria al enjuiciado, y por último que la señora INES CHICA ha cumplido las obligaciones derivadas del documento base de la ejecución el que contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

Mediante auto del 28 de junio de 2021 se decretaron pruebas, seguidamente se convocó a la audiencia inicial conforme e los parámetros del artículo 372 del CGP, se procedió a oficiar a la Notaría Primera del Círculo de Palmira, quien en respuesta manifestó que el día 26 de octubre del año 2019 no se encontraba de turno y que conforme a la Resolución 16172 aportada para aquel día el turno le pertenecía a la

Notaria Tercera de Palmira. Finalmente se convocó a audiencia de instrucción y juzgamiento donde se dictó el fallo apelado.

### 2.3. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La juzgadora encontró como hechos relevantes probados el derecho contenido en el título ejecutivo que se deriva de la literalidad con la firmas aplicadas por lo contratantes, encuentra así mismo que se cumplen a cabalidad los requisitos para que una persona se obligue con otra por acto o declaración de voluntad del canon 1502 de C.C, lo anterior, dice, se constata de las pruebas documentales obrantes como lo es el contrato de promesa de compraventa el cual no fue tachado de falso, así como en el interrogatorio de parte celebrado por el despacho, de igual modo ambas partes de manera libre y espontánea indicaron la celebración del mencionado acuerdo de voluntades evidenciándose los requisitos anunciados; sumado a lo anterior, expresa la *a quo*, no existe prueba que acredite la falta de voluntad de ninguno de los extremos. En lo que atañe a la “EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO” esta tiene su origen en el contrato de compraventa, cuya validez y celebración no es desconocida por las partes y es congruente con los hechos, pretensiones e información del predio plasmado en la minuta adjuntada como anexo, indica la Juzgadora que la suscripción de la escritura pública que diera cumplimiento a lo pactado en el contrato de promesa, no era posible, comoquiera que el día sábado 26 de octubre la Notaría primera de Palmira no estaba de turno como se acreditó en la certificación allegada por el fedatario, siendo evidente que la condición pactada se haría el día 28 de octubre de 2019 con la finalidad de firmar la escritura pública del inmueble prometido, aunque el apoderado del demandado ampare a su protegido con el artículo 1602 del *ibidem*; así mismo el Código Civil Colombiano dispone de la interpretación de los contratos en su artículo 1618, por ello se infiere que la intención de los contratantes de suscribir escritura pública era sin lugar a equívocos, así mismo se da acogimiento a la interpretación de los contratos atendiendo a lo referente en el artículo 1620 de C.C precisando que se debe dar el sentido de una cláusula para que produzca efectos en lugar de la que no sea capaz de producir efecto alguno, bajo esta orientación el despacho judicial la aplica en el presente asunto, pues la ejecutante diez días antes de la fecha establecida da aviso al ejecutado que la notaría asignada no tenía turno, y ante esta acción se denota la intención de la demandante en cumplir sus obligaciones contractuales, de manera acertada propone como fórmula para solucionar el impacto; acercarse a la misma oficina acordada en el horario convenido, lo anterior contrasta con la actitud e intención del demandado en cuanto a su manifestación en el interrogatorio de parte en la audiencia inicial donde manifestó no querer cumplir con la suscripción de la escritura pública de venta aduciendo entre otros asuntos que el valor acordado era inferior al real y que no tenía intención de vender el predio segregado, abonado a la confesión de no comparecer a la Notaría para la suscripción del documento, situación que concluye en el incumplimiento de la obligación contraída con la ejecutante; razón por la que resulta inválida la excepción de fondo de contrato no cumplido que se desprende de su actuar al no cumplir con la firma de la escritura pública, sumado al no tramitar la licencia de subdivisión y al no tener intenciones de realizar el pago de impuesto predial del inmueble. Con base en la anterior motivación el juzgado dispuso: declara no probada la excepción de mérito propuesta por el demandado, por consiguiente, decide seguir adelante la ejecución conforme al mandamiento ejecutivo librado mediante providencia del 20 de octubre de 2020, así como el cumplimiento forzado de la obligación de suscribir el documento

conforme a lo dispuesto en el artículo 436 del CGP; y la condena en costas a la parte demandada.

### **3. FUNDAMENTOS DE LA APELACION**

La parte demandada en la misma audiencia presentó sus reparos concretos los que en síntesis indico la falta de determinación del objeto material que hace que la promesa de compraventa carezca de un elemento esencial, además enfatiza en continuar formulando la excepción de contrato no cumplido.

Ya en esta instancia allega su sustentación del recurso indicando con relación al primer reparo “inexistencia del contrato de promesa de compraventa por carecer del elemento esencial denominado determinación del objeto material” que si bien el contrato de promesa de compraventa que sirve de título ejecutivo cumplió con los elementos esenciales señalados en los numerales primero, segundo y tercero del artículo 1611 del Código Civil, pues tal acto consta por escrito, contiene en la cláusula SÉPTIMA la fecha que fija la época en la que ha de firmarse la escritura pública de compraventa del bien inmueble, es decir, el 26 de octubre de 2.019, y no contiene un error de hecho que vicie la sustancia o calidad esencial del objeto material sobre el cual versa el acto jurídico, en el punto cuarto elemento, cuando el contrato de promesa de compraventa involucra la segregación de un bien inmueble de otro de mayor extensión, se deben identificar y alinear los predios segregados y el de la parte restante.

En el contrato de promesa de compraventa allegado al plenario se evidencia en la cláusula primera que por las partes contractuales sólo se identificó por su ubicación, linderos y cabida el predio segregado, pero no se hizo lo mismo con el predio de mayor extensión y con el predio restante, es decir no se precisó en legal forma el objeto material, careciendo así de uno de los elementos esenciales exigidos por el artículo 1.518 del Código Civil para la existencia de dicho acto, cuando se trata de cuerpo cierto debe ser posible, determinado y lícito y según la doctrina y la jurisprudencia, “la indeterminación de la prestación, unida a la imposibilidad de determinarla, impide el nacimiento de la obligación, pues el deudor no sabrá qué debe, ni el acreedor qué puede exigir.”

Sobre el particular, cita la sentencia de casación civil de la Corte Suprema de Justicia del 27 de enero de 1.981, citada a su vez por el tratadista José Alejandro Bonivento Fernández en su obra LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES y su paralelo con los comerciales, décima quinta edición, ediciones librería del Profesional, págs. 187 y 188, la cual en uno de sus apartes textualmente dice: “Nulidad absoluta de la promesa por indeterminación del contrato prometido. Pero aun prescindiendo del razonamiento anterior el fallo aquí combatido podría quebrarse, puesto que lo declarado por el tribunal no es la nulidad relativa del contrato de promesa de compraventa, como lo observa la censura, sino la de que la promesa de compraventa “no produce obligación alguna”, por no haberse ajustado ese contrato al requisito establecido por el numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1.987, o sea la determinación del contrato prometido.

Si el precitado artículo 89 de la Ley 153 requiere que, para su validez, la promesa de contrato conste por escrito; y que en este se determine el contrato prometido a tal punto que “para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa y las formalidades

legales”, está reglamentando una cuestión que es eminentemente de interés general o de orden público y si esa misma norma establece que cuando dicho contrato no observa todos los requisitos allí establecidos, la promesa “no produce obligación alguna”, tal disposición debe entenderse como la consagración de una nulidad absoluta, pues proviene de la omisión de formalidades, su reconocimiento debe hacerlo el juzgador, aun oficiosamente.

En este asunto, dice el recurrente, está plenamente demostrado que por su indeterminación no existe objeto material en el contrato promesa de compraventa suscrito por las partes demandante y demandada. Por tanto, no existe obligación. Consecuencialmente no existe prestación. Por último, producto de todo lo anterior no existe acto jurídico.

Finalmente agrega que, con la demanda ejecutiva se anexa la minuta proveniente de la Notaría Primera del Círculo de Palmira, la que debe ser suscrita por el ejecutado o, en su defecto por el juez, la cual identifica por su ubicación, linderos y cabida el predio segregado, e inexplicablemente identifica por su ubicación, linderos y cabida el predio de mayor extensión, así como el predio restante, cosa que en el contrato de promesa de compraventa las partes contratantes no hicieron.

Para el segundo reparo, “excepción de contrato no cumplido” sus sustentación básicamente trae a colación los mismos argumentos de la excepción de mérito presentada y ya reseñada, lo que en resumen significa que la parte demandante, pretextando un error involuntario, modificó de forma unilateral la fecha inicialmente establecida de consuno entre las partes del contrato para la firma de la escritura pública, postergándola para el día 28 de octubre de 2.019, sin estar facultada por convención o por la ley para ello, lo cual está en contravía del artículo 1.602 del Código Civil, el cual reza que todo contrato celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por mutuo consentimiento o por causas legales y que no hay evidencia que el demandado haya otorgado su consentimiento para fijar una nueva fecha para la firma de la escritura pública; por lo que continúa sin modificación alguna la fecha inicialmente pactada por las partes contratantes para la suscripción de la escritura pública, es decir, para el día 26 de octubre de 2.019 en la Notaría Primera del Círculo de Palmira a las 2:00 p.m. y que le llama la atención como el Notario Primero del Círculo de Palmira haya entregado a la parte demandante en forma ilegal por acta número 18 del 28 de noviembre de 2.020 constancia escrita de cumplimiento, cuando aquella desde el 26 de octubre de 2.020 también estaba en mora de comparecer a firmar la escritura pública de compraventa, es decir tanto la parte demandante como la demandada están recíprocamente en mora de cumplir con sus obligaciones de suscribir la escritura pública de compraventa y, en estas circunstancias, la solución que trae la ley es totalmente diferente, pues cuando esto sucede en los contratos bilaterales, ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con su parte. Así lo tiene establecido el artículo 1.609 del Código Civil con la denominada excepción de contrato no cumplido.

Solicita la revocatoria de la sentencia dictada en el asunto de la referencia y en consecuencia se despachen favorablemente las excepciones deprecadas.

La parte ejecutante no recorrió el traslado que se le hizo de la sustentación del recurso.

Seguidamente, procede este Juzgador a tomar la decisión que en derecho corresponde, pronunciamiento que se hace atendiendo a las siguientes

### CONSIDERACIONES

1.- Radicada la competencia en este Juzgado conforme lo establecido en el artículo 33 del C.G.P., ante la inexistencia de yerros procesales en ambas instancias que devenguen nulidades por haberse rituado el trámite acorde a la ley y garantizado a los intervinientes el debido proceso y el derecho de defensa que constitucionalmente les asiste y consecuentemente verificada la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico- procesal, de cara a los argumentos del apelante, se establece como problema jurídico, determinar si en el caso sub lite debe revocarse la decisión de la primera instancia como lo solicita el recurrente, declarando probadas las excepciones de mérito por él propuestas y consecuencialmente negar las pretensiones de la demanda atendiendo a los motivos de inconformidad expuestos por el apelante o si, por el contrario, la decisión del *a quo* debe ser confirmada.

2.- El marco jurídico aplicable al caso está definido en los artículos 1518, 1602, 1609, 1611, del Código Civil y artículos 322 y 328, 422 y s.s., 430 y 434 el Código General del Proceso.

3.- Para el caso objeto de estudio se precisa que los documentos públicos aportados con la demanda gozan de la presunción de autenticidad, además de que reúnen los requisitos contenidos en el artículo 244 del Código General del Proceso, por lo tanto, permiten tener por demostrado su contenido, toda vez que oportunamente no fueron tachados de falsos.

De otro lado, el juez debe observar plenamente las disposiciones contenidas en los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, que en lo pertinente reglan que cuando se apele una sentencia, el apelante deberá precisar de manera breve los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior quien deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones. En este asunto estamos en el caso de apelante único, que es la parte demandada o ejecutada, razón por la que este despacho sólo se ocupará de resolver los dos reparos concretos hechos a la decisión de primera instancia como sigue:

3.1. En cuanto a la excepción de “inexistencia del contrato de promesa de compraventa por carecer del elemento esencial denominado determinación del objeto material”, es esencial tener presente el siguiente marco jurídico:

El Código General del Proceso regula a partir del artículo 422 los procesos ejecutivos, siendo una exigencia esencial para su trámite que se aporte un título ejecutivo, es decir, un documento que contenga obligaciones expresas, claras y actualmente exigibles que provengan del deudor o de su causante, y que constituyan plena prueba en su contra, entre otros títulos que el mencionado artículo refiere. A su paso, el artículo 430 establece que, presentada la demanda acompañada de un título ejecutivo, el juez debe librar mandamiento ejecutivo en contra del demandado para

que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que considere legal. En el inciso segundo de la citada disposición consagra: *“los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recuso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.”* Ahora, si se trata de la ejecución de un contrato este debe ser un contrato válido y tratándose de la ejecución de promesas de contrato deben cumplir todos los requisitos que demanda la ley, so pena de que la promesa no produzca obligación alguna, tal lo preceptúa el artículo 1611 del C. Civil, subrogado por la ley 153 de 1887 artículo 89. El numeral cuarto de la citada disposición reclama que se determine el contrato de tal suerte que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales y cierto es que el objeto del contrato debe estar debidamente determinado o ser determinable como lo refiere el artículo 1518. El decreto 2148 de 1983 - modificado por el artículo 8º del decreto 2157 de 1995 - en su artículo 18º, informa que cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán el predio de mayor extensión, los predios segregados y el predio restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal.”

Es claro entonces que el documento que dé lugar a librar mandamiento ejecutivo por obligación de suscribir escritura pública, en los términos del artículo 434 del C.G. del Proceso, que es el caso que nos ocupa, debe ser un contrato válido, y tratándose de promesa de celebrar un contrato, ciertamente debe reunir todos y cada uno de los requisitos del artículo 1611 del Código Civil.

Pero no se puede pasar por alto que el argumento central del recurrente único, al proponer la excepción de mérito objeto de estudio, no es otro que la promesa de celebrar el contrato de compraventa, es un contrato nulo por ausencia del 4º requisito del artículo 1611 del Código civil, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, esto es la falta de determinación del contrato por ausencia de la determinación de los inmuebles de mayor extensión, el predio segregado y del predio restante en los términos del decreto 2148 de 1983 artículo 18, modificado por el decreto 2157 de 1995 artículo 8º, para concluir que la promesa de compraventa de fecha 26 de diciembre de 2018, celebrada entre la hoy demandante, prometiente compradora, y el aquí demandado, prometiente vendedor, está viciada de nulidad absoluta, nulidad que el juez debe declarar aún de oficio. Tal argumento rápidamente permite establecer que lo que se alega es la ausencia de un requisito formal del documento que se aportó como título base de la ejecución de la obligación de suscribir una escritura pública, restándole el mérito ejecutivo a la promesa de compraventa, documento que soporta de la ejecución de que trata el mencionado artículo 434 del Código General del Proceso.

Deviene de lo anterior que como el reparo consiste en la ausencia de un requisito formal del título ejecutivo (promesa de compraventa), tal circunstancia debió alegarse en su oportunidad vía recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, lo que no se hizo oportunamente; pues si bien, estos mismos hechos materia del reparo concreto que ahora nos ocupa, se le presentaron al juez a-quo haciendo uso del mecanismo indicado, este resultó extemporáneo. Así las cosas, las consecuencias de no haber alegado la ausencia de los requisitos de la promesa de compraventa, como

título base de la ejecución, oportunamente son las mismas que informa el artículo 430 del Código procesal en su inciso segundo, es decir que el juez ya no puede admitir controversia alguna sobre dicha circunstancia y los defectos de la promesa ya no pueden reconocerse o declararse en sentencia. Lo cual sería suficiente para que resulte improcedente este reparo al fallo.

Sin embargo, ante el deber del juez de declarar de oficio las nulidades absolutas de los contratos, es decir, ante la posibilidad de volver sobre el estudio del título, frente a la imputación que hace el recurrente debe decirse que ninguna duda deja la determinación del inmueble de mayor extensión del cual se segregará el inmueble prometido en venta, pues de su determinación da cuenta la escritura 3302 del 06 de diciembre de 2011, de la Notaría 1ª del Círculo de Palmira la que informa que se trata de un inmueble distinguido con la letra A, localizado en el corregimiento de Calucé, municipio de Palmira, con una cabida de 5.976,39 m<sup>2</sup> e indica los correspondientes linderos, instrumento público del cual da cuenta expresa el contrato de promesa de compraventa, aun cuando no transcriba dicha información, ni determine el predio restante una vez hecha la segregación, de la literalidad de tal instrumento es fácilmente determinable, pues así lo autoriza el artículo 1518 del Código Civil que informa que la cantidad puede ser incierta, con tal de que el acto o contrato contenga los datos que sirven para determinarla. Agréguese a lo anterior que se cuenta con planos levantados a escala, donde aparece tanto la extensión del inmueble de mayor extensión como sus linderos debidamente actualizados, tal y como aparece en la minuta o formato de calificación allegado con la demanda, con la salvedad que en la minuta se presenta un error de transcripción al mencionar la cabida del inmueble de mayor extensión consignando 3.976,39 m<sup>2</sup> cuando lo correcto según la escritura y el plano allegado es 5.976,39 m<sup>2</sup>, pero este desatino de transcripción en nada afecta la validez del negocio jurídico. En cuanto al inmueble prometido ningún reparo puede hacerse a costa de su determinación en la promesa de compra-venta pues, la información allí consignada es suficiente para tal fin, en cuanto indica su ubicación, cabida y linderos, a más del plano levantado que es instrumento adecuado para contribuir a su determinación y que no fue tachado de falso, con el cual una vez hecha la segregación del lote de terreno objeto de la promesa de venta, fácil resulta determinar el inmueble restante, lo cual perfectamente se puede hacer en la escritura pública de compraventa como lo demanda el artículo 18 del decreto decreto 2148 de 1983 - modificado por el artículo 8º del decreto 2157 de 1995.

En conclusión, el reparo de “inexistencia del contrato de promesa de compraventa por carecer del elemento esencial denominado determinación del objeto material” no prospera en tanto no se estructura la causal de nulidad absoluta alegada, a más que dicha causal debió alegarse como recurso contra el mandamiento ejecutivo y el ejecutado no lo hizo en la oportunidad que establece la ley adjetiva vigente.

3.2. Para el estudio del segundo reparo, “excepción de contrato no cumplido”, es necesario inicialmente verificar el marco normativo aplicable al asunto, para lo cual tomaremos como punto de partida el artículo 1602 de la obra sustantiva, que consagra que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede invalidarse sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. El 1603 del mismo pliego, por su parte informa, que los contratos deben ejecutarse de buena fe y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley pertenecen a ella, el 1608 regula los casos en que el deudor se encuentra en mora de los cuales

cobra especial relevancia para este asunto la regla primera que establece que lo está cuando no ha cumplido las obligaciones dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. Y finalmente es importante tener en cuenta el artículo 1609 *Ibidem*, que establece que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras que el otro no lo cumpla por su parte o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recordemos que la controversia surge a partir del hecho de que en la promesa de compraventa del inmueble, suscrita entre las partes de este proceso, en la cláusula séptima se fijó como fecha para la firma de la escritura pública de compraventa el día 26 de octubre de 2019 en la Notaría Primera del Círculo de Palmira, a la hora de las dos de la tarde, sin advertir que en la citada fecha no habría atención al público por tratarse de un día sábado, circunstancia que se verificó dentro de la actuación de la primera instancia con la certificación allegada como prueba por la Notaria Primera (encargada) del Círculo de Palmira – en la que informa que efectivamente para la precitada fecha la Notaría no se encontraba en turno, razón por la que no se prestó el servicio, turno que le correspondió a la Notaría Tercera de dicho Círculo.

Cuando las partes de un contrato, inadvierten que la fecha fijada para el cumplimiento de determinada prestación corresponde a un día feriado que imposibilite su cumplimiento, en modo alguno puede predicarse que, por esta razón, el contrato se torne nulo, pues yerros de esta naturaleza, se corrigen aplicando las reglas supletivas que la misma ley establece para superar tal impasse, entonces no se puede predicar la indeterminación del plazo; tampoco se puede sostener que la fecha fijada, erróneamente, es la que vincula a las partes al cumplimiento de sus obligaciones y que se debe conservar a raja tabla, a no ser que de consuno fijen una nueva fecha, pues tal postura tornaría la prestación debida en un imposible, es decir, degeneraría en una obligación físicamente imposible porque humana y naturalmente no puede cumplirse, tornando en inexistente la obligación. Debe recordarse que es una regla de interpretación de los contratos dar preferencia a aquella en que la cláusula pueda producir algún efecto a aquella que no sea capaz de producir efecto alguno (artículo 1620 Co. Civil)

Con arraigo de las anteriores reglas resulta insostenible los fundamentos que trae el recurrente para sustentar esta excepción, pues según su criterio la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa por los prometientes vendedor y comprador del 26 de octubre de 2019 en la Notaría Primera del Círculo de Palmira a las 2:00 p.m., es inmodificable, desconociendo con obstinación que el día señalado, no habría atención al público en dicha notaría, como posteriormente se acreditó, lo que hacía imposible materialmente que las partes del contrato, comparecieran a un lugar donde no serían atendidos por encontrarse cerrado. Y construir a partir de esta circunstancia la teoría de que las partes incurrieron en mora, por no presentarse el 26 de octubre de 2019 a la Notaría Primera de Palmira, en la que se sabía no habría atención al público, es un despropósito que solo se entiende si se pretende atribuirle a este hecho el efecto previsto en el artículo 1609 del Código Civil, aduciendo que la parte demandante también estaba en mora de comparecer a firmar la escritura pública y así excusar el incumplimiento del ejecutado de su obligación de firmar dicho instrumento, pues ciertamente en los contratos bilaterales, ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con su parte, como lo prevé el artículo 1.609 de aquella normativa, regla que no tiene aplicación al caso

puesto que no se puede predicar mora de la aquí demandante, en el cumplimiento de su prestación como pasará a determinarse.

Se había dicho que en los casos en que las partes de un contrato fijen como fecha para el cumplimiento de una prestación, data en la que se imposibilite su cumplimiento por tratarse de un día feriado, que es el caso que nos ocupa y es la ley la que de modo supletorio da la solución al asunto, precisamente para evitar indeterminaciones, ni dejar al capricho de cualquiera de las partes el cumplimiento o no de la obligación contraída. Es así, que no obstante de que el día estipulado para la firma de la escritura era un día sábado, y que el turno de atención al público no le correspondía a la Notaría Primera del Circuito de Palmira, es el artículo 867 del Código de Comercio, el que fija la regla punto de partida para la solución del caso cuando señala que *“El plazo que venza en día feriado se prorrogará hasta el día siguiente.”*, pauta que reproduce lo contenido en la ley 4ª de 1913, modificada por la Ley 19 de 1958, que trata *“Sobre régimen político y municipal.”*, en cuyo artículo 62, señaló que *“En los plazos de días que se señalen en las leyes y actos oficiales, se entienden suprimidos los feriados y de vacantes, a menos de expresarse lo contrario. Los de meses y años se computan según el calendario; pero si el último día fuere feriado o de vacante, se extenderá el plazo hasta el primer día hábil.”*

En este orden de ideas, emergen inadmisibles los argumentos enfocados en que no hay claridad sobre la época en la que debía firmarse la escritura de compraventa y en consecuencia el contrato de promesa está viciado de nulidad, o que la fecha convenida es inamovible, pues ante la imposibilidad física de su cumplimiento, por mandato legal el plazo se extiende hasta el primer día hábil siguiente, lo que implica para el caso concreto, que la obligación de firmar la escritura pública de venta pervive es decir, que pese a que el 26 de octubre de 2019, era un día sábado, en el que no había atención en la notaría escogida para el perfeccionamiento del contrato, tal y como se certificó, ello no impedía que dicha diligencia se adelantara el día hábil siguiente, es decir el día 28 de octubre de 2019, en la dependencia notarial señalada en el contrato de promesa, pues así lo autoriza nuestro ordenamiento jurídico y de ninguna manera se trata de una decisión unilateral de quien hoy demanda el cumplimiento de esta prestación, pues no es la prometedora quien modifica unilateralmente o a su arbitrio la fecha inicialmente pactada, sino que acoge, estando en su derecho de hacerlo, la solución que la ley tiene para los casos como el suyo, no requiriendo para ello consentimiento alguno del demandado, quien debe entender que el contrato es ley para las partes y debe cumplirse enteramente en los términos convenidos y de buena fe, sin que el error predicado sea excusa suficiente para incumplir la obligación, al estimar que el precio del inmueble convenido era inferior al precio real, como lo expresó al absolver el interrogatorio de parte en la audiencia inicial, en franca contravención a la regla del artículo 1603 de la mencionada obra civil, atinente a la manera como deben ejecutarse los contratos. Por el contrario, advirtiendo la equivocación en la fecha para la firma de la escritura, la señora INÉS CHICA SUÁREZ, el día 15 de octubre de 2019, remite misiva al señor MARCO POLO VALENCIA, informándole que debe comparecer a la Notaría Primera de Palmira, a cumplir su obligación el día 28 de octubre de 2019 (siguiente día hábil) hacia las 2:00 p.m., así como le informa que el cambio de fecha, en estos términos, es la solución que prevé la ley, trasladando la ejecución de la obligación para el día siguiente hábil. Copia del documento se allegó como prueba con la demanda.

Ningún reparo puede hacerse al acta No. 18 del 28 de octubre de 2019 otorgada por

la Notaria Primera del Circuito de Palmira, puesto que la supuesta mora de la demandante nunca existió, por lo tanto, debía dar cuenta escrita de su presencia en la Notaría con los documentos necesarios para la firma del instrumento público. Acto del cual no le subyace prueba que acredite la presencia del prometiente vendedor.

Así las cosas, carece de asidero el reparo concreto formulado por el recurrente y que denominó “excepción de contrato no cumplido”

4.- En síntesis, de conclusión, en el presente asunto los argumentos presentados como motivos de inconformidad por el apoderado de la parte demandada, no logran desvirtuar la juridicidad de la sentencia de 1ª instancia, por lo que deberá ser confirmada, como así se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia, todo conforme a las consideraciones aquí expuestas. No habrá lugar a emitir condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia 061 de fecha 18 de agosto de 2021, emitida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Palmira dentro del proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento (escritura pública) en el que actúa como demandante la señora INES CHICA SUAREZ y como demandado el señor MARCHO POLO VALENCIA S, por los razonamientos plasmados en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

TERCERO: Ejecutoriada ésta providencia, REMÍTASE el expediente al despacho de origen para lo de su competencia, previas las anotaciones respectivas y la cancelación de su radicación.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:  
**Henry Pizo Echavarría**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 004  
Palmira - Valle Del Cauca

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: **fc2e4ea618b66d90fa003d632ee07c46eb9ddd509f5a88409ede45b97cd71fd9**

Documento generado en 25/09/2023 04:07:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>