

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Norcasia, Caldas, Veintinueve (29) de Enero de dos mil veintiuno
(2021)

Auto Interlocutorio N°: 011
Rad. Juzgado: 2020-00008

OBJETIVO:

Procede este despacho, a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial del demandado señor BELISARIO ACEVEDO DIAZ, contra el auto dictado el día 31 de julio del año anterior, por medio del cual se libró mandamiento ejecutivo por obligación de hacer, donde figura como ejecutante la señora LUZ MARY RODRIGUEZ TAFUR.

ANTECEDNETES:

Basa su inconformidad el profesional del derecho, en la falta de los requisitos legales como claridad y exigibilidad de la obligación a favor del acreedor demandante contenida en la "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", toda vez, que de la lectura de la cláusula primera de la denominada "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", se advierte un yerro protuberante que afecta la claridad del documento base de ejecución, toda vez, que se señala que el extremo ejecutante vendió a su poderdante "EL PLENO DERECHO DE DOMINIO Y POSESIÓN", que supuestamente ejercía sobre el predio rural denominado "ALTO MIRA", sobre el cual la señora RODRIGUEZ TAFUR, no ostenta el derecho que predica y sobre la falta de exigibilidad, señaló que la "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", no es exigible, como quiera, que, de conformidad a lo estipulado en la cláusula sexta del documento, se señaló que previamente se debía de obtener el título de propiedad por vía judicial o administrativa ante la Agencia Nacional de Tierras, aspecto qué, según el togado, afecta la exigibilidad del documento base de ejecución, toda vez, que el cumplimiento de la obligación está sujeta a un plazo o a una condición, por lo que no se está frente a una obligación pura y simple, ya declarada, dejándose adicionalmente en evidencia que la señora RODRIGUEZ TAFUR, reconoce expresamente que el inmueble prometido en venta no es de su propiedad.

Para resolver, SE CONSIDERA:

Establece el artículo 422 del código General del Proceso, lo siguiente:

"Pueden demandarse 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..."

De la norma antes transcrita se puede colegir que la "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", de que se trata, no constituye título ejecutivo, porque no reúne los requisitos de un título ejecutivo, al no



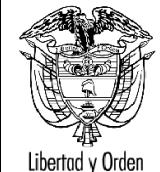
contener una obligación clara y exigible, sobre en particular debe decir el despacho que le asiste razón al recurrente cuando manifiesta que la señora RODRIGUEZ TAFUR, no ostenta el derecho que predica, pues en cuenta a la falta de claridad, advierte el despacho, la imposibilidad jurídica de transferir el dominio por parte de la señora RODRIGUEZ TAFUR, que se evidencia en la "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", más exactamente, en la "CLÁUSULA PRIMERA" de dicho documento, donde se estipula el "OBJETO DEL CONTRATO", donde la señora RODRIGUEZ TAFUR, se obliga a vender a favor del "PROMITENTE COMPRADOR", esto es, al señor BELISARIO ACEVEDO DIAZ, un predio rural denominado "ALTO MIRA", y éste a su vez se obliga a comprarle a ella, el "PLENO DERECHO DE DOMINIO Y POSESIÓN", que tiene y ejerce la señor RODRIGUEZ TAFUR, sobre el inmueble de que trata; "PLENO DERECHO DE DOMINIO", que no tiene y que no ejerce y que en ese orden de ideas, le es imposible transferir al señor ACEVEDO DIAZ, tanto es así, que en la "CLÁUSULA SEXTA", de dicha "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", estipula que el "PROMITENTE COMPRADOR", **"...TENIENDO EN CUENTA QUE PREVIAMENTE SE DEBE HABER OBTENIDO EL TÍTULO EL TÍTULO DE PROPIEDAD POR VIA JUDICIAL O POR ADJUDICACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, PARA LO CUAL EL PROMITENTE COMPRADOR, SE COMPROMETE A EFECTUAR TODOS LOS TRAMITES NECESARIOS ANTE DICHAS AUTORIDADES CON EL FIN DE OBTENER EL TÍTULO DE PROPIEDAD A NOMBRE SUYO O A NOMBRE DE LA PROPMTENTE VENDEDORA Y ÉSTA SE OBLIGA A APORTAR TODA LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA DE FORMA OPORTUNA...".** (Negrillas, mayúsculas y sublíneas fuera de texto).

Fluye de lo anterior, la falta de claridad de la "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", bajo ese entendido, falta uno de los requisitos esenciales, que exige la norma al no contener la promesa de que trata, **UNA OBLIGACIÓN CLARA.**

Sobre este tópico, la Corte Constitucional, Sentencia T-747/13, razonó de la siguiente manera:

TITULO EJECUTIVO-Condiciones formales y sustanciales/**TITULO EJECUTIVO SIMPLE/TITULO EJECUTIVO COMPLEJO**

Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación "(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme." Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de



no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.

Y en esa misma secuencia, debe señalar el despacho que la "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", no es exigible, teniendo en cuenta que la ya citada "CLÁUSULA SEXTA", de dicha promesa, contiene una condición, la cual consiste en que "...**PREVIAMENTE** el PROMITENTE COMPRADOR, **DEBE HABER OBTENIDO EL TÍTULO DE PROPIEDAD POR VÍA JUDICIAL O POR ADJUDICACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, POR LO CUAL EL PROMITENTE COMPRADOR SE COMPROMETE A EFECTUAR TODOS LOS TRAMITES NECESARIOS ANTE DICHAS AUTORIDADES CON EL FIN DE OBTENER EL TÍTULO DE PROPIEDAD A NOMBRE SUYO O A NOMBRE DE LA PROMITENTE VENDEDORA, Y ÉSTA SE OBLIGA A APORTAR TODA LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA DE FORMA OPORTUNA...". (Negrillas, mayúsculas y sublíneas fuera de texto).**

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia SC10881-2015, razonó de la siguiente manera:

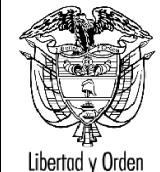
4.2.4. En punto de dicha estipulación, la condición es la que supedita el nacimiento o la extinción de un derecho a un hecho futuro e incierto. El acontecimiento del cual depende, por lo tanto, afecta la obligación, en sí misma, no su fuente, y se refiere, al decir de esta Corporación, a la "(...) *posibilidad de suceder o no, albur que no puede adivinarse con antelación (...)*"¹.

Si se espera que el hecho ocurra, la condición es de carácter positivo, y negativa, en caso contrario (artículo 1531 del Código Civil). Según su naturaleza, si es suspensiva, esto es, mientras el acontecimiento se encuentre latente, la obligación contraída carece de efectos jurídicos, y si es resolutoria, de cumplirse, el derecho adquirido queda, por sí, extinguido (artículo 1536, *ibidem*).

Se distingue, entonces, el hecho condicionante y el derecho condicionado. No obstante, como en la fase de pendencia de éste se supone las partes en relación, aquél puede dejarse librado a un acontecer voluntario del acreedor o del deudor, pero no a la mera voluntad de la persona que se obliga, por ejemplo, "(...) *si ella quiere, si le place (...)*"², vale decir, según su libre determinación, en cuyo caso la condición, calificada como puramente potestativa, se considera nula (artículo 1535, *ejusdem*), dado que repugna a la lógica que alguien, al mismo tiempo, se obligue y conserve la libertad de quedar desligado.

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 8 de agosto de 1974 (CXLVIII-194).

² CSJ. Civil. Sentencia de 27 de junio de 1930 (XXXVIII-576).



La Corte, por esto, tiene sentado que “(...) *todas las condiciones protestativas son perfectamente válidas, salvo aquellas que consistan en la ‘mera voluntad del deudor’, es decir, las que dependan exclusivamente del capricho de éste, como cuando dice me obligo si quiero, porque esa expresión equivale a negar el respectivo vínculo*”³.

Por último, dirá el despacho que las obligaciones contenidas en la “PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA”, de que se trata, al no ser CLARAS NI EXIGIBLES, y en ese orden, al no reunir los requisitos exigidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, NO PRESTA MERITO EJECUTIVO.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado promiscuo Municipal de Norcasia, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: **REVOCAR** el auto de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020), mediante el cual se LIBRÓ MANDAMIENTO EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER, en contra del señor BELISARIO ACEVEDO DIAZ, POR AUSENCIA DE LOS REQUISITOS DEL TÍTULO EJECUTIVO, consagrados en el artículo 422 del Código General del Proceso, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: **CONDENAR** en costas a la ejecutante y en favor del ejecutado señor BELISARIO ACEVEDO DIAZ.

TERCERO: **DAR** por terminado el presente proceso.

CUARTO: **UNA VEZ** ejecutoriada la presente decisión se procederá a su archivo, previa desanotación del sistema web siglo XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA MORALES ROJAS
-JUEZ-

³ CSJ. Civil. Sentencia de 15 de septiembre de 2009, expediente 15015.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Manizales
Juzgado Promiscuo Municipal de Norcasia, Caldas
Código No.17-495-40-89-001
Correo electrónico: j01prmpalnorca@cendoj.ramajudicial.gov.co

SIGC

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El Auto anterior se notifica en el Estado No. 002 de Febrero 01 de 2021.

JUANITA ROSSERO NIETO
Secretaria

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

La anterior quedó ejecutoriada el día 04 de Febrero de 2021.

JUANITA ROSSERO NIETO
Secretaria