



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL  
PUERTO RICO - CAQUETÁ**

Puerto Rico, Caquetá, veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

**Proceso: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER**  
**Demandante: MIGUEL ENRIQUE REDONDO MAZA**  
**Apoderado: KAROL DANIELLY CAÑAS PARRA**  
**Demandado: RAMIRO GONZALEZ GUTIERREZ**  
**Radicado: 18592408900120230012200**

**AUTO INTERLOCUTORIO CIVIL No. 138**

Procede el despacho a examinar la demanda ejecutiva por obligación de hacer propuesta por el señor MIGUEL ENRIQUE REDONDO MAZA, a través de apoderada judicial, contra RAMIRO GONZALEZ GUTIERREZ, la cual correspondió por reparto, previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES:**

En primer término, la parte actora allegó como base para la ejecución un documento denominado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE PREDIO URBANO, celebrado el 29 de abril de 2019 entre el aquí demandante y el señor RAMIRO GONZALEZ GUTIERREZ, se estableció que el promitente vendedor (RAMIRO GONZALEZ GUTIERREZ), prometía transferir a título de compraventa y mediante escritura pública a favor de MIGUEL ENRIQUE REDONDO MAZA y éste se obliga a comprarle, la propiedad, posesión material, tenencia, usufructo y demás derechos que tiene y ejerce sobre el bien inmueble LOTE PREDIO URBANO, junto con la casa de habitación en él construida, ubicada en la calle 4 No. 10-22-24 barrio Santa Fe, del municipio de Puerto Rico, Caquetá, con extensión superficiaria de 160 m<sup>2</sup>, ficha catastral 18592-0101-00-00-0049-0013-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 425-16516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguán, Caquetá. El promitente vendedor debía otorgar escritura pública para solemnizar el contrato, ante la Notaría Unica del Círculo de Puerto Rico, Caquetá, el día 20 de junio de 2019 a las 10 a.m., (Parágrafo de la cláusula quinta), y el señor MIGUEL ENRIQUE REDONDO MAZA se comprometía a pagarle al vendedor en la fecha de suscripción de la escritura en UN SOLO CONTADO el valor deducido aportado para gastos y trámite de escritura (Cláusula tercera, literales A) y B).

La pretensión de la parte actora está encaminada a la suscripción de la escritura derivada del Contrato de promesa de compraventa, suscrita el 29 de abril de 2019. Ahora bien, revisado el documento soporte de la ejecución, se tiene de acuerdo a las cláusulas allí establecidas, que emergen obligaciones recíprocas para los involucrados en la negociación.

En las concernientes a la parte que acciona, algunas de ellas son a pagarle al vendedor en la fecha de suscripción de la escritura el valor estipulado en la cláusula tercera; en cuanto a las obligaciones del promitente comprador, se encuentran entre otras, que se comprometía a aportar dinero para el pago de impuesto predial, registro de la sucesión de Gerardo Collazos (Q.E.P.D.), y demás gastos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa y el saldo, después de deducir el dinero aportado para los diferentes gastos y el trámite de escritura, en UN SOLO CONTADO, al otorgamiento de la escritura pública de compraventa del predio y su registro.

Debe tenerse en cuenta entonces dada la naturaleza de este contrato, entendido como una promesa de compraventa, que su finalidad primordialmente y por ser un acto eminentemente preparatorio y temporal, es la del otorgamiento del contrato prometido. Así entonces, si lo que se pretende es la ejecución del mismo en la forma establecida en dicha negociación, la vía a la cual debe acudir es a la que emana de su propia regulación sustancial, Art. 1.546 del C. Civil: "*CONDICION RESOLUTORIA TACITA*". En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios", y en el particular sería la acción declarativa para la resolución de la promesa de venta o para el cumplimiento con la consecuente ejecución en la forma pactada, ambas con la posibilidad de exigir indemnización de perjuicios.

Carrera 5 Calle 4 Esquina B/ El Centro - Tel. 4312140  
E-mail: j01prmpalprico@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICACION 18592408900120230012200



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL**  
**PUERTO RICO - CAQUETÁ**

Conforme lo esgrimido, habida cuenta que en el escenario de un proceso ejecutivo deviene obligatorio desde sus inicios, acreditarse que las obligaciones a cargo de quien acciona fueron cumplidas en la forma pactada en la promesa de compraventa, lo cual le faculta para ventilar por esta vía judicial sus pretensiones frente a la parte que no se allanó al cumplimiento; de manera que, le corresponde demostrar los elementos que dan vía libre a la orden compulsiva que pretende, como son la aportación de los documentos que contengan una obligación clara, expresa y exigible, y en el particular, la exigibilidad no está presente en el aportado como sostén de la ejecución, pues allí ambas partes adquirieron compromisos recíprocos; luego entonces, si se predica por una de ellas el incumplimiento de la otra y el cumplimiento por parte suya, o el incumplimiento recíproco, debe acudir al escenario de una acción declarativa para probar que por su parte se dio cumplimiento a las obligaciones acordadas o que estuvo presto a cumplirlas, si es del caso allegar prueba sumaria en la que se evidencie su asistencia del acto ante la Notaría única del Círculo de Puerto Rico, Caquetá, en la fecha y hora señalada en el contrato referido, mientras que la otra no, o que existió el incumplimiento recíproco, con el fin de buscar en cualquiera de tales eventos, bien sea el cumplimiento o la resolución de dicha promesa de venta, siendo procedente en el primero de ellos (incumplimiento por una de las partes) solicitar así mismo, indemnización de perjuicios dentro de los cuales se contempla el cobro de la cláusula penal.

Al respecto sea del caso traer a colación el pronunciamiento o postura que ha sido claramente definida por la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC-1662-2019:

*"Incumplimiento unilateral, bilateral y mutuo disenso. Conclusiones.*

*4.1. En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.*

*4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem. La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.*

*4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años<sup>1</sup>."*

Derivación de lo puntualizado, los soportes allegados por el demandante como soporte de la ejecución, no reúnen el presupuesto de fondo consistente en la exigibilidad que predica el artículo

---

<sup>1</sup> Sentencia SC1662-2019. M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo.  
Carrera 5 Calle 4 Esquina B/ El Centro - Tel. 4312140  
E-mail: j01prmpalprico@cendoj.ramajudicial.gov.co



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL  
PUERTO RICO - CAQUETÁ**

422 del C. General del Proceso, como para que sea tenido como título ejecutivo. Y es que revisados el contrato como ya se indicó, establecen unas obligaciones a cumplirse por ambas partes involucradas en la promesa de compraventa, concretamente en cuanto al pago (obligación del comprador) y la suscripción de la escritura (obligación del vendedor), naciendo con ello obligaciones recíprocas como es de lógica en las relaciones contractuales.

Se dice en la demanda que la ejecutada incumplió con su obligación de suscribir la escritura pública en la fecha acordada y por ello nace su ejecución, pero nada se dijo sobre el cumplimiento efectivo por parte de la ejecutante en lo que le correspondía al pago del bien inmueble y tampoco se acreditó que haya cumplido en los términos acordados con lo de su cargo o que estuvieron prestos a cumplirlo tal como se estableció en sus clausulados (si es del caso allegar prueba sumaria en la que se evidencie su asistencia del acto ante la Notaría única del Círculo de Puerto Rico, Caquetá, en la fecha y hora señalada en el contrato referido, mientras que la otra no).

Conclusión de lo anterior, únicamente es viable acudir a la vía ejecutiva cuando se cuente con la prueba fehaciente de la claridad, expresión y exigibilidad de la obligación que se reclama. En el particular, con la promesa de compraventa, siendo un acto preparatorio, temporal y el cual busca el perfeccionamiento de otro contrato, es decir, la compra-venta, no se logran estructurar esos presupuestos necesarios de que trata el art. 422 del C. General del Proceso para dar vía libre a una orden de pago en la forma solicitada. En cuanto al presupuesto de exigibilidad en casos como el que nos ocupa, la doctrina ha puntualizado:

*"Exigibilidad*

*Parece obvio que la obligación sea ejecutable solo cuando su cumplimiento pueda exigirse, lo que quiere decir que si está sometida a condición suspensiva, plazo o modo, aun no es susceptible de cobro ejecutivo. La obligación es exigible cuando ha llegado el momento de ser cumplida<sup>2</sup>.*

(...)

*Por último, conviene advertir que si la obligación objeto de la ejecución emerge de un contrato bilateral en el que el ejecutante contrajo obligaciones que debieron cumplirse con antelación o simultáneamente con la que cobra, la exigibilidad de esta está supeditada al cumplimiento de aquellas. Por lo tanto, el título ejecutivo debe llevar la prueba de que el ejecutante cumplió o estuvo presto a cumplir tales obligaciones. A semejanza de la condición suspensiva, la prueba de dicho cumplimiento puede consistir en documentos que provengan del ejecutado, confesión contenida en declaración extraprocesal, acta de inspección judicial u otro documento público (CGP, art. 427). (...).<sup>3</sup>*

Aunado lo expuesto, El Tribunal Superior de Bogotá en auto del 2 de Marzo de 2005, M.P. Manuel José Pardo Caro, expuso sobre los requisitos de forma y de fondo para librar mandamiento ejecutivo:

*"Los requisitos necesarios para estimar bien estructurado el título ejecutivo, en el preciso momento de decidir si se libra el mandamiento de pago o el mandamiento ejecutivo, punto en el que confluye la jurisprudencia y la doctrina al estudiar el precepto antes señalado, son de dos clases: de forma y de fondo. Los primeros remiten a que la obligación provenga del deudor o sus causahabientes (demandados), esté a favor del acreedor (demandante), y conste en documento que conste en documento que constituya plena prueba contra aquél. Los segundos, se refieren a que la obligación se vislumbre como clara, expresa y exigible. El juez, entonces, si verifica el cumplimiento de tales exigencias, verificación que ha de realizar sobre los documentos presentados por el actor como sostén probatorio de su acción, inevitablemente queda compelido a ordenar cumplir la obligación*

<sup>2</sup> HINESTROSA. Tratado de las obligaciones I, cit., p. 596

<sup>3</sup> Miguel Enrique Rojas Gómez. Lecciones de Derecho Procesal, Tomo 5, El Proceso Ejecutivo, Primera Edición 2017, págs. 83, 87.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
PUERTO RICO - CAQUETÁ**

*"en la forma pedida si fuere procedente, o en la que considere legal" (art. 497 del C. de P. C.), si lo contrario, entonces, deberá negar el pedimento del actor."*

Expuesto todo lo anterior, ante la falta de exigibilidad de la obligación que se pretende ejecutar, requisito éste de fondo para librar la orden de apremio, el despacho denegará el mandamiento solicitado.

Conforme lo expuesto, el Juzgado,

**DISPONE:**

**PRIMERO: Negar** el mandamiento pretendido dentro de la demanda ejecutiva por obligación de hacer, propuesta por el señor MIGUEL ENRIQUE REDONDO MAZA, a través de apoderada judicial, contra RAMIRO GONZALEZ GUTIERREZ, conforme a lo esgrimido en antecedencia.

**SEGUNDO:** Una vez en firme esta decisión, archívese el expediente previa anotación en su radicado.

**TERCERO:** Téngase a la Dra. **KAROL DIANELLY CAÑAS PARRA**, Abogada titulado, con CC. 1.094.938.238 de Armenia, Quindío y T.P. 271.051 del C.S.J., como Apoderada Judicial del Demandante, en los términos y para los fines indicados en el memorial poder conferido, por lo anterior, se le reconoce personería para actuar.

**NOTIFÍQUESE;**

**JULIO MARIO ANAYA BUITRAGO  
JUEZ**

El auto anterior se publica en anotación por estado electrónico:  
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-puerto-rico>

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
PUERTO RICO CAQUETA**

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No 083, fijado hoy 28 de septiembre de 2023, a la hora de las 08:00 A.M.

Arnulfo Silva Córdoba  
Secretario

Firmado Por:

**Julio Mario Anaya Buitrago**

**Juez Municipal**

**Juzgado Municipal**

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**

**Puerto Rico - Caqueta**

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

Carrera 5 Calle 4 Esquina B/ El Centro - Tel. 4312140  
E-mail: j01prmpalprico@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICACION 18592408900120230012200

Código de verificación: **37d12f5a9956ffe1ea6a79c85980c3f1d4064688289791fdca728734b8c41247**

Documento generado en 27/09/2023 05:52:16 PM

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