



**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BARRANQUILLA
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

Magistrada Sustanciadora

VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ

Radicación: 42.934 (08-001-31-53-012-2020-00120-01)

**Barranquilla, Cuatro (4) de Agosto del año Dos Mil Veintiuno
(2021)**

I. ASUNTO PARA TRATAR. –

Procede esta Sala Unitaria a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante, contra el auto fechado agosto 28 de 2020, proferido por el Juzgado Doce Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER -SUSCRIBIR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA-, adelantado por los señores JHON JAIRO LUNA y NOHEMÍ ALTAMIRANDA GÓMEZ, contra la señora VIRGELIA VACA PEREZ.

II. ANTECEDENTES.

El asunto de la referencia se inició por demanda ejecutiva presentada por los señores JHON JAIRO LUNA y NOHEMÍ ALTAMIRANDA GÓMEZ, a través de apoderado judicial, contra la señora VIRGELIA VACA PEREZ, pretendiendo que se ordene a ésta suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble distinguido con M.I. 040-151021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, anexando como base de la ejecución el contrato de promesa de compraventa suscrito por demandante y demandado en agosto 9 de 2019, los otros si fechados octubre 30 del mismo año y febrero 4 de 2020, el certificado de tradición del inmueble distinguido con M.I. 040-151021, la declaración juramentada rendida por su apoderado especial Dr. Jairo Rada Riquett, la minuta de la Escritura

Pública No.552 elaborada en marzo 13 de 2020 por la Notaría Segunda de Barranquilla, la citación a firmar la minuta enviada por la compañía Giros y Finanzas a la demandada en agosto 6 de 2020, y constancias de pago parcial del precio de la venta.

La demanda correspondió al conocimiento del Juzgado Doce Civil del Circuito de esta ciudad, donde fue emitido auto fechado agosto 28 de 2020, mediante el cual se negó el mandamiento ejecutivo solicitado, con fundamento en que los documentos acompañados en calidad de título ejecutivo complejo no reúne las características exigidas por el art. 422 del C.G.P., toda vez que la obligación en ellos contenida no aparece clara, expresa, ni exigible, como quiera que a) El contrato de promesa de compraventa no contiene estipulación acerca de la fecha y notaría acordada por los contratantes para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa; b) Los otro sí firmados por los contratantes, tampoco contienen información acerca de la fecha y lugar de suscripción de la escritura pública de venta, sino que su establecimiento está sometido a una condición que debe cumplir un tercero; y c) Los correos electrónicos, la declaración juramentada, y los poderes allegados, no provienen de la demandada y tampoco se deriva de ellos la obligación de ésta de suscribir la aludida escritura pública.

La anterior decisión fue impugnada por la parte ejecutante, mediante la interposición del recurso de reposición y subsidiario de apelación. El primero de tales recursos fue resuelto de manera desfavorable a los recurrentes, mediante auto fechado septiembre 8 de 2020, cuyo conocimiento correspondió a esta Sala Unitaria.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN. –

Luego de ilustrar con citas jurisprudenciales las figuras jurídicas de los contratos, y de la promesa de compraventa, argumenta el censor que las partes en este asunto, en los otro sí firmados pactaron como fecha y lugar de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el día y la notaría que indicara la compañía de financiamiento GIROS Y

FINANZAS, fecha y lugar que fue comunicado por dicha empresa a la demandada mediante correo electrónico enviado en la forma dispuesta por el decreto 806 de 2020, citándola para el 10 de agosto de 2020, a las 9:00 a.m., en la Notaría Segunda de Barranquilla, sin que la ejecutada asistiera. Que de otra parte, en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones, no es cierto que se haya convenido que el saldo del precio de la venta debía pagarlo antes de extenderse la escritura pública de venta, puesto que para que la compañía GIROS Y FINANZAS entregue el dinero que les fue dado en préstamo, se requiere que primer se haya constituido la hipoteca sobre el inmueble adquirido, por lo que con la demandada pactaron que el precio total del valor del inmueble debía estar cancelado para la fecha en que se produzca la entrega material del bien raíz; razones por las que solicita que se revoque el auto impugnado, y que en su lugar, se libre el mandamiento ejecutivo solicitado.

IV. PROBLEMA JURÍDICO. -

Cabe resolver en este caso, si los documentos allegados como base de la ejecución, reúnen los requisitos previstos en el art. 422 del C.G.P., y de acuerdo con ello, si la providencia de primer grado merece ser revocada, como solicita la parte recurrente.

No observándose causal de nulidad que deba declararse, se procede a resolver, previas las siguientes. –

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO. –

a) De los requisitos del título ejecutivo derivado del contrato de promesa de compraventa.

El art. 422 del C.G.P. define el título ejecutivo como aquel documento que refleja en su contenido una obligación clara, expresa y exigible, a cargo de un deudor y a favor de un acreedor, y que le permite al juez en un primer momento, dada la certeza que de tales requisitos debe emanar del documento, librar la orden de pago que

sea solicitada por el tenedor legítimo del instrumento correspondiente; requisitos que a tenor de la norma invocada consisten en: a) Que conste en un documento; b) Que ese documento provenga del deudor o de su causante; c) Que el documento sea auténtico o cierto; y d) Que la obligación contenida en el documento sea clara, expresa y exigible.

De esta disposición surge que para que uno o varios documentos presten mérito ejecutivo se requiere que concurran requisitos sustanciales y formales; respecto de cuyo tema la Corte Constitucional en sentencia T-747 de octubre 24 de 2013, precisó que *“...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...”

Ahora bien, el título ejecutivo bien puede ser contractual, es decir, que la prestación que se cobra coercitivamente emane de un contrato; caso en el cual de acuerdo con lo previsto en el art. 1609 del Código Civil, se requiere acreditar cuales fueron las obligaciones que asumieron las partes contratantes, y si las mismas fueron o no satisfechas conforme a lo pactado, a efectos de poder deducir, de una parte, si el demandante está habilitado para demandar el cumplimiento del contrato, por haber satisfecho las prestaciones que estaban a su cargo; y correlativamente si el demandado debe ser constreñido al cumplimiento de las suyas, por no haberlas honrado en la forma y tiempo debidos.

Cuando la obligación surge de una promesa de compraventa, se requiere, además, que el aludido contrato reúna los requisitos establecidos en el art. 1611 del Código Civil, subrogado por el art. 89 de la Ley 153 de 1887, esto es, “...1ª) *Que la promesa conste por escrito; 2ª) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el art. 1511 del Código Civil; 3ª) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4ª) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...*”; de cuyos requisitos, para resolver este caso, interesa ahondar respecto del tercero, esto es, el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, respecto de lo cual la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de junio 29 de 2018¹, citando sentencia de esa misma Corporación, de junio 1º de 1965, señaló:

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2468-2018 de junio 29 de 2018. Exp. Rad.44650-31-89-001-2008-00227-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez.
Dirección: Carrera 45 No. 44-12 Oficina 304
Teléfono: (5) 3885005 ext. 3028
Correo Electrónico: scf08bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico.

“El Código emplea la palabra época en dos sentidos: En la mayoría de las veces (arts. 92,400,799,1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (arts. 97,108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo, El expresado ordinal 3º del art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión “fijar la época” equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender que el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, o una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un período de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se le designe y delimite de forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración.

En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.

Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3º del artículo 1611, al que se ha hecho mención.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente “*determinados*”, y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre lo expuesto, la Sala ha precisado lo que sigue:

“La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o una condición...según el art.1551 del C. Civil por plazo se entiende “*la época que se fija para el cumplimiento de una obligación*”, es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Cierto en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional, judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado aquel que también ha de suceder, y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en que fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C. 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento

produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuando o en que época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

Si de acuerdo con el ordinal 3º del art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, **bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. (...)**

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público.”

En otros pronunciamientos la Corte Suprema de Justicia ha hecho énfasis en la determinación de la condición, al decir que no se puede someter ésta a la voluntad o hecho de un tercero -condición casual art. 1534 C. Civil-, pues ésta es totalmente indeterminada, porque no resulta posible determinar la época y deja en la incertidumbre la fecha de perfeccionamiento del contrato. Al respecto, y a modo de ejemplo, en sentencia dictada en junio 21 de 2007 en el proceso 7892, donde se sometió el perfeccionamiento del contrato de compraventa al *“otorgamiento de la escritura que perfeccione el presente contrato se hará una vez que “Corpavi” o Banco Central Hipotecario apruebe el crédito solicitado por el promitente comprador*, señaló que tal estipulación no reviste un plazo o condición determinados, que permita establecer, a ciencia cierta, la época que previeron para el perfeccionamiento o celebración del negocio jurídico prometido, porque cuando se deja a la voluntad de un tercero la decisión de determinar la fecha estaremos ante una condición casual, la cual está totalmente inane, y por ende nula para el referido contrato; y en igual sentido se pronunció entre otras, en

sentencias de mayo 13 de 2003 proceso Rad.6760, octubre 25 de 2001 proceso Rad. 6748, y de junio 23 de 2000 proceso Rad. 5295; en tanto que, en sentencia de septiembre 21 de 1987, proceso Rad. 2427 consideró que la condición determinada debe surgir del propio contrato de promesa, o sea desde el momento mismo de su celebración, pues es allí donde debe quedar plasmada la condición *“con todos los atributos propios de su naturaleza”*, toda vez que el evento incierto debe quedar *“determinado de antemano”*, en consideración a que *“la época no puede estar sujeta a la condición, sino que la condición debe estar enmarcada en una época”*.

b) Análisis del caso concreto. -

Aplicado lo anterior al presente caso, se observa que la parte demandante anexa como título base de la ejecución uno que puede denominarse complejo puesto que está integrado por el contrato de promesa de compraventa suscrito por demandante y demandado en agosto 9 de 2019, los otros fechados octubre 30 del mismo año y febrero 4 de 2020, el certificado de tradición del inmueble distinguido con M.I. 040-151021, la declaración juramentada rendida por su apoderado especial Dr. Jairo Rada Riquett, la minuta de la Escritura Pública No.552 elaborada en marzo 13 de 2020 por la Notaría Segunda de Barranquilla, la citación a firmar la minuta enviada por la compañía Giros y Finanzas a la demandada en agosto 6 de 2020, y constancias de pago parcial del precio de la venta.

De éstos, en el contrato de promesa de compraventa suscrito por demandantes y demandada el 9 de agosto de 2019, nada se pactó acerca de la época y notaría en que se suscribiría la escritura pública de compraventa, con la cual se perfeccionaría el contrato prometido. Posteriormente, en el Otrosí firmado el 30 de octubre de 2019, las partes, además de ajustar el precio del inmueble en la suma de \$190.000.000 y de declarar la promitente vendedora haber recibido la suma de \$110.000.000 quedando un saldo insoluto de \$80.000.000,

que deben pagarse a más tardar el 31 de diciembre de 2019 con cheque de gerencia que expedirá el Fondo Nacional del Ahorro y en todo caso antes de procederse a la entrega material del inmueble, acordaron que el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de venta se efectuaría “...*el día que cite el Fondo Nacional del Ahorro en la notaría que designe para tal fin, a las 3 p.m.*”; condición indeterminada cuya materialización fue confiada a un tercero, en lo que de una parte constituye una condición casual no permitida en esta clase de convenciones; y de otra parte, estipulada en una forma tal que no permite deducir con claridad y precisión como exige el ordinal 3º del art. 89 de la Ley 153 de 1887 la época precisa en que se suscribiría tal instrumento público, -una semana, un mes, uno o más años, etc.-, pues nótese que el plazo estipulado del 31 de diciembre de 2019 es para pagar el saldo del precio del inmueble para posibilitar la entrega material del mismo a los compradores, sin que en el cuerpo de tal Otrosí aparezca que esa facultad otorgada al Fondo Nacional del Ahorro tuviera origen en el otorgamiento de un préstamo para pagar el saldo del precio, la calidad del mismo -ordinario, hipotecario, etc.-, o por el contrario por el giro de algunos dineros que tuvieron los demandados allí depositados y que se hubieren destinado al pago de la deuda, o por otra circunstancia, pues los contratantes nada dijeron en tal documento de las razones y condiciones por las cuales ese tercero pagaría el saldo del precio, y menos aún estipularon un plazo determinado o una condición determinada de donde pueda deducirse la época precisa en que se perfeccionaría el contrato prometido.

Lo mismo sucede con el Otrosí firmado el 4 de febrero de 2020, donde los contratantes manifiestan haberse efectuado un abono de \$10.000.000, quedando un saldo pendiente de pagar de \$70.000.000 que debían ser pagados con cheque de gerencia que ha de desembolsar GIROS Y FINANZAS con ocasión del otorgamiento de un crédito hipotecario, sin señalar la fecha en que debía efectuarse tal pago, tomando en consideración que el plazo del 31 de diciembre de 2019 había vencido; y en torno al otorgamiento de la escritura pública

de compraventa, pactaron que “...se hará el día que cite GIROS Y FINANZAS Compañía de Financiamiento en la notaría que designe para tal fin, a las 3 p.m.”; es decir, que nuevamente convinieron una condición casual y en consecuencia indeterminada falencia que no se subsana con el correo electrónico mediante el cual GIROS Y FINANZAS cita a la demandada a acudir a la notaría, puesto que tal como ha sostenido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, la época de celebración del contrato prometido debe constar expresamente en el contrato de promesa de compraventa, no fuera del mismo.

En estas circunstancias, tal como adujo el juzgador de primer grado, la promesa de compraventa no permite deducir el requisito de exigibilidad de la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa, y por ende, al no reunir los documentos base de la ejecución el requisito de contener una obligación clara, expresa y exigible, no resulta procedente librar el mandamiento ejecutivo impetrado, sin perjuicio de que la parte interesada pueda hacer valer sus derechos a través del ejercicio de otras acciones judiciales; y como quiera que en este asunto aun no se integra el contradictorio no resulta procedente aplicar el art. 1740 del Código Civil, lo que impone la confirmación del auto venido en alzada.

Por lo anteriormente expuesto, esta Sala Unitaria. -

RESUELVE. –

1º.- CONFIRMAR el auto fechado agosto 28 de 2020, proferido por el Juzgado Doce Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER -SUSCRIBIR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA-, adelantado por los señores JHON JAIRO LUNA y NOHEMÍ ALTAMIRANDA GÓMEZ, contra la señora VIRGELIA VACA PEREZ, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2º.- Sin condena en costas, en razón de no encontrarse notificada la parte demandada.

3º.- Por la Secretaría de esta Sala, devuélvase el expediente al juzgado de origen para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada Sustanciadora

Firmado Por:

Vivian Victoria Saltarin Jimenez
Magistrada
Sala 007 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla

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:

**1c372faddf139d312cce29b18d0f551d9adf7b8ce98865b95a4d8b38
119b82c9**

Documento generado en 04/08/2021 02:50:17 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>