

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

**Magistrada Sustanciadora  
SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**

*Radicado Tribunal: 17-001-31-03-003-2023-00226-02*

Manizales, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

### **1. OBJETO DE DECISIÓN**

Resuelve la Magistrada Sustanciadora el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente al auto proferido el 18 de agosto de la corriente anualidad por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso ejecutivo iniciado Alejandro Orozco Construcciones S.A.S. contra David Orlando Solano Pérez.

### **2. ANTECEDENTES**

**2.1.** La sociedad demandante pidió librar mandamiento de pago contra el deudor, por los siguientes valores que corresponden al precio de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes y que el ejecutado, como promitente comprador, se obligó cancelar así: (i) veinte millones de pesos (\$20.000.000), pagaderos el 30 de abril de 2021; (ii) cien millones de pesos (\$100.000.000), pagaderos el 30 de diciembre de 2021; y (iii) noventa millones de pesos (90.000.000), pagaderos el 30 de diciembre de 2022. También solicitó el reconocimiento y cancelación de los intereses moratorios sobre los anteriores saldos de capital.

**2.2.** Por auto del 18 de agosto hogaño, el cognoscente se abstuvo de librar el mandamiento ejecutivo implorado, tras considerar que en el contrato aportado como título ejecutivo “no se estipularon las obligaciones que el demandante Alejandro Orozco Construcciones SAS desea exigir a David Orlando Solano Pérez, pues en dicha convención no se estableció cláusula alguna que impusiera al señor Solano Pérez la obligación de pagar a Alejandro Orozco Construcciones SAS, en determinada fecha o una vez satisfecha una condición, las sumas aquí pretendidas”, razón por la cual, señaló que no era posible exigir su cumplimiento; precisando, además, que “el deber jurídico a cargo de la accionada –elemento común de las obligaciones– se torna inexistente, de ahí que tampoco sea posible solicitar indemnización de índole moratoria por no haberse efectuado un pago oportuno”. Por tanto, adujo que “las obligaciones descritas en el libelo inicial no fueron pactadas dentro del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, y mucho menos a cargo del demandado, de ahí que sean consideradas como inexistentes”.

**2.3.** Inconforme, el ejecutante interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, para insistir en el mérito ejecutivo del contrato de promesa de compraventa, en el que, claramente se pactó la obligación de dinero perseguida a cargo del promitente comprador demandado.

**2.4.** Por auto del 28 de septiembre de 2023, el juez *a quo* desató la impugnación horizontal; decisión en la que además de ratificar los argumentos expuestos en el auto atacado, señaló que el contrato de promesa no cumplía con todos los requisitos de validez, pues no se identificó plenamente el inmueble objeto de la venta posterior ni se aportó la constancia de la Notaría, sobre la asistencia del demandante y la correlativa inasistencia del demandado para celebrar el negocio prometido. De este modo, concluyó que la ejecutante: “no busca por este medio que se cumpla la obligación principal del contrato de promesa como sería la firma de la escritura pública de compraventa de bien inmueble, sino que pretende el cumplimiento de las obligaciones accidentales y accesorias, como lo son el pago de las sumas de dinero que debían cancelarse antes de la fecha programada para realizar la firma del contrato de compraventa” (sic).

**2.5.** Denegada la reposición, el cognoscente concedió la alzada subsidiaria, la cual pasa resolverse, previas las siguientes:

### **3. CONSIDERACIONES**

**3.1.** Corresponde a esta Magistratura determinar si el contrato de promesa de compraventa presentado al cobro judicial, cumple los requisitos para prestar mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso.

**3.2.** Delanteramente, recuérdese, el acceso a la administración de justicia se materializa, entre otras formas, con la posibilidad que tiene cualquier persona de iniciar o participar en un proceso, prerrogativa esta que, por supuesto, no es ilimitada y para su ejercicio, debe haber pleno apego a los lineamientos procesales previstos por el legislador en cuanto al contenido, alcance y requisitos de una u otra actuación.

Empero, dichas exigencias no pueden ser aplicadas de manera que se constituyan en un obstáculo o barrera insuperable, desproporcionada, innecesaria o irrazonable, y en esa misma dirección, tampoco puede su interpretación desbordar los contornos precisos del requerimiento procesal, pues en uno u otro caso, la decisión judicial iría en contravía de la tutela judicial efectiva que se deprecia.

En desarrollo de lo anterior, el análisis de admisión de un acto procesal cualquiera, y en este caso, el de la demanda, debe limitarse al aspecto meramente formal y, por tanto, descartarse valoraciones de orden sustancial o calificaciones jurídicas sobre el mérito de las peticiones, pues precisamente allí reside el objeto de la decisión de fondo. Con ese contexto, ha precisado la jurisprudencia que, “[p]ara inadmitir la regla es, se insiste, la verificación del cumplimiento de exigencias formales, instante en el que nada tiene que ver la posibilidad de éxito de lo pretendido o la apariencia de buen derecho, *fumus boni iuris*. La extensión de la inadmisión a cuestiones sustanciales debe verse como algo absolutamente excepcional, y tiene que estar explicitada con nitidez por el legislador con el fin de no contrariar el núcleo esencial del derecho a una tutela judicial efectiva, que garantiza que el reclamante pueda obtener una resolución sobre el fondo de su solicitud, llámese demanda, incidente o recurso”<sup>1</sup>.

Así, en lo pertinente al asunto en estudio, se resalta que para la viabilidad de una orden de apremio, el demandante, además de los requisitos generales contemplados en los artículos 82 y siguientes de la norma adjetiva civil que le sean compatibles, debe aportar junto con el libelo introductor, el título ejecutivo que sustenta su reclamación, el cual, según lo ordena el artículo 422 del Código General del Proceso, ha de constar en un

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Auto AC2680-2019.

documento proveniente del deudor o de su causante y contener una obligación clara, expresa y exigible, que constituya plena prueba en su contra.

En el punto, precítese que una prestación es clara cuando en el documento se individualizan e identifican todos los elementos que integran la relación de crédito, esto es, los sujetos intervinientes (acreedor y deudor), el objeto de la obligación y la forma de cumplimiento. Asimismo, es expresa, en la medida que los prenotados elementos aparezcan fijados en dicho título o se deduzcan de su contenido. Por último, es exigible, si la misma no ha sido satisfecha oportunamente.

**3.3.** Con el anterior contexto y de cara al presente asunto, se tiene que, el 22 de diciembre de 2020, entre las partes y por medio de documento privado, se celebró un contrato promesa de compraventa sobre el siguiente bien inmueble **“LOTE NO. 08, CON UN ÁREA PROXIMADA DE 500 M2 con Casa Unifamiliar CON UN ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA DE 138,55 M2.** Que harán parte del **CONDOMINIO CAMPESTRE ‘SOL DE LUNA’** construida sobre los siguientes lotes: [describe los predios de mayor extensión]” (sic).

En cuanto al precio, en la cláusula cuarta acordaron la suma de \$330.000.000 que el promitente comprador pagaría de la siguiente forma: “(i) con la firma de la presente promesa de compra venta en efectivo, la suma de **Ciento Veinte Millones de Pesos (\$120’000.000.00)** moneda corriente; (ii) el día 30 de abril de 2021 cancelará en efectivo, la suma de **Veinte Millones de Pesos (\$20’000.000.00)** moneda corriente; (iii) el día 30 de diciembre de 2021 cancelará en efectivo, la suma de **Cien Millones de Pesos (\$100’000.000.00)** moneda corriente; y (iv) el día 30 de diciembre de 2022 cancelará en efectivo, la suma de **Noventa Millones de Pesos (\$90’000.000.00)** moneda corriente” (sic).

Seguido, en la misma cláusula contractual, convinieron que la cancelación de los anteriores valores “dará lugar a generar el respectivo paz y salvo, y firma de la correspondiente escritura pública”; acto que programaron para el 30 de enero de 2023 en la Notaría Quinta de Manizales a las 2 p.m., aunque, precisaron, que “en caso de que no se pueda realizar la firma se podrá prorrogar por mutuo acuerdo entre las partes, en caso contrario se podrá adelantar la fecha de escrituración previo acuerdo entre las partes” (sic).

De la prenotada relatoría contractual, pronto se advierte que contrario a lo argumentado por el juzgado de primer grado, el promitente comprador sí se obligó a pagar unas sumas líquidas de dinero, en unos plazos también definidos, los cuales, al momento de la presentación de la demanda, estaban vencidos; de ahí que las prestaciones perseguidas, sin duda, no solo son claras y expresas, sino también exigibles, pues no quedaron condicionadas al cumplimiento de alguna prestación a cargo del promitente vendedor.

Incluso, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, las partes acordaron que la celebración del negocio prometido se celebraría una vez el promitente comprador terminara de pagar el precio; a lo que se suma que la fecha señalada para el acto protocolario es posterior al vencimiento de los plazos concedidos.

De otro lado, respecto de las consideraciones adicionales esgrimidas por el juez *a quo* al resolver la reposición, las cuales, por cierto, fueron novedosas en relación con lo planteado en el proveído del 18 de agosto de 2023, es de recordar que el contrato debe interpretarse en la forma que surta los efectos perseguidos por las partes y mientras no se dispute su validez o incumplimiento, se presume válido y, por tanto, eficaz; de ahí que el documento aportado, al cumplir con los requisitos formales previstos en el artículo 1611 del Código Civil, presta mérito ejecutivo para perseguir la obligación asumida por David Orlando Solano Pérez.

**3.4.** Corolario, se revocará el auto atacado y, en consecuencia, se ordenará al *a quo* que vuelva a resolver sobre la orden compulsiva deprecada, teniendo en cuenta lo expuesto en esta providencia. Sin condena en costas, dada la prosperidad de la alzada.

#### **4. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR**, pero por las razones expuestas, el auto proferido el auto proferido el 18 de agosto de la corriente anualidad por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, dentro del presente proceso ejecutivo iniciado Alejandro Orozco Construcciones S.A.S. contra David Orlando Solano Pérez y, en consecuencia, **ODENAR** al juez *a quo* que vuelva a resolver sobre la orden compulsiva deprecada, teniendo en cuenta lo expuesto en esta providencia.

**SEGUNDO: SIN CONDENAS** en costas.

**TERCERO: DEVOLVER** el expediente al Juzgado de Origen, previas las constancias de rigor.

#### **NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

**SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**  
**Magistrada**

Firmado Por:

**Sandra Jaidive Fajardo Romero**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 8 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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: **b4433157070a09c4af14b6143a78f541a0e86065d67ed5eb2ea8e2bc3a11bfa7**

Documento generado en 27/10/2023 03:29:04 PM

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