

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA**



**SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

**Magistrado Sustanciador: Dr. Carmelo del Cristo Ruíz Villadiego**

**Expediente N° 23-001-31-03-002-2019-00288-01**

**Folio 90-20**

**Montería, veintiocho (28) de mayo de dos mil veinte (2020)**

Procede la Sala Unitaria de Decisión a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra del auto adiado 20 de enero de 2020, dentro del proceso Ejecutivo de **JUAN CARLOS BURGOS JIMENEZ** contra **JOSÉ MARÍA ORTIZ AGAMEZ**.

**I. EL AUTO APELADO**

En auto del 20 enero del 2020, el señor juez de instancia resolvió reponer el auto de fecha 28 de octubre de 2019, por medio del cual libró mandamiento de pago, en consecuencia, en su lugar lo revocó, decretó su terminación y ordenó levantar las medidas cautelares decretadas y condena en costas.

**II. EL RECURSO DE APELACIÓN**

El señor Juan Carlos Burgos Portillo presenta recurso de apelación, en el que manifiesta no entender la decisión del señor juez de instancia, pues las condiciones establecidas en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa se cumplieron, y dichos documentos se aportan con la demanda, así mismo, manifiesta que la condición establecida en el

contrato es determinable o definible en el tiempo, pues dependía de los contratantes, por lo que el título ejecutivo es totalmente exigible.

### **III. CONSIDERACIONES**

El recurso de apelación consagrado en la legislación procesal para impugnar determinados autos y sentencias de primer grado, es el medio ordinario para hacer operante el principio de las dos instancias, el cual tiene por objeto llevar al conocimiento del juez superior la resolución de uno inferior, con el fin de ser revisados y se corrijan los yerros que hubiesen podido cometer.

Iníciase el estudio del presente asunto señalando que los puntos de inconformidad planteados por la recurrente se centran en el siguiente problema jurídico a saber: ***¿El contrato de promesa de compraventa aportado como título cumple lo establecido con el numeral tercero del artículo 1611 del Código Civil Colombiano, esto es, que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato?***

Pues bien, sea lo primero decir que esta Sala encuentra acertado el criterio del señor juez de instancia, bajo los siguientes argumentos.

La H. Corte Suprema de Justicia en diferentes pronunciamientos ha explicado el numeral tercero del artículo 1611 del Código Civil Colombiano, específicamente en lo referente al término "condición", en los siguientes términos (Sentencia SC2468-2018, con magistrado ponente. Dr. Ariel Salazar Ramírez):

"El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: *«...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato»*, impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

En efecto, ello se desprende del significado del vocablo «época» que se utiliza en dicha disposición, al respecto del cual la Corte ha tenido la oportunidad de precisar:

*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 el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).*

Continúa la Honorable Corte, recordando pronunciamiento anterior:

*"...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 cuándo o en qué 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 la 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.** (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135)."*

Es necesario resaltar los supuestos fácticos de la citada providencia, pues, en ese momento se estudió una condición semejante a la aquí debatida, y la Corte la consideró como indeterminada.

"Acordaron, por lo tanto, que el instrumento público en el que se protocolizaría la compraventa prometida tan solo se otorgaría diez días después de que el promitente comprador pagara las acreencias allí especificadas al Banco Ganadero o a Finagro, a no ser que mediara un acuerdo distinto.

El anterior pacto, según su literalidad, no contiene una estipulación de un plazo o condición determinados en el que se hubiese fijado la época del contrato prometido.

Las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador definir el momento en el que se empezaría a contar el lapso de diez días para otorgar la escritura de compraventa. Tal momento futuro sólo ocurriría si el deudor pagaba o se subrogaba, lo que podía suceder solo por su voluntad."

En el caso particular las partes dejaron a disposición del promitente vendedor definir el momento para formalizar la escritura de compraventa,

es decir, la condición quedó supeditada a la voluntad del deudor, no permitía establecer en que época se iba a generar.

En el mismo sentido, la Alta Corporación señala en providencia SC5690-2018, Magistrado Ponente. Luis Alonso Rico Puerta, lo siguiente:

“Conforme a lo expuesto, el plazo o la condición deben ser determinados o, lo que es lo mismo, deben estar definidos de tal manera que permitan establecer, con precisión, cuándo se ha de otorgar el contrato final, dado que, sin tal particularidad, la incertidumbre se opondría al carácter transitorio de la promesa, razón por la cual se ha señalado que la condición determinada es aquella en la que el suceso incierto, establecido con claridad, se estima que ocurra «... *dentro de un lapso temporal determinado de antemano*».”

Es claro entonces, que la condición establecida previamente en el contrato de compraventa no era determinada, pues bajo ninguna circunstancia se podía tener claridad de antemano cuando se iba a cumplir, nótese que la cláusula cuarta del contrato de promesa señala “*el bien materia de este contrato le será entregado por el prometiente VENDEDOR al Prometiente COMPRADOR, a paz y salvo por todo concepto, en especial el crédito hipotecario a favor del banco agrario de Colombia, la terminación y levantamiento del embargo judicial a favor del banco agrario de Colombia, impuesto predial, tasa, contribuciones, los servicios de agua, luz, gas natural...*”; igualmente, en la cláusula quinta se estipuló “*Los contratantes acuerdan, que la entrega del inmueble se verificará, el día 28 de septiembre de 2018 a las 10:00 a.m. y la respectiva escritura pública de compraventa, los contratantes han acordado otorgarla una vez el prometiente vendedor haya cancelado el crédito hipotecario y su correspondiente terminación y levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre el lote de terreno donde se encuentra construido el apto 203..., por lo que una vez encontrándose resuelto lo antes mencionado, se procederá a realizar la firma de la escritura de venta ante la Notaría segunda del círculo notarial de Montería*”. De allí que no se cumpla a cabalidad el presupuesto del numeral tercero del artículo 1611 del Código Civil Colombiano.

Por todo anterior, se procederá a confirmar la decisión apelada. Y se

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto apelado de origen, fecha y contenido reseñados en el preámbulo de esta providencia.

**SEGUNDO: SIN COSTAS** en esta instancia por no encontrarse causadas.

**TERCERO:** Oportunamente vuelva el expediente a su oficina de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**CARMELO DEL CRISTO RUIZ VILLADIEGO**  
Magistrado