**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL – FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE DE PROCESO	: EJECUTIVO
DEMANDANTE	: PEDRO JULIO RINCÓN MURCIA
DEMANDADOS	: WILLIAM SARMIENTO PINILLOS Y OTROS
MOTIVO DE ALZADA	: APELACIÓN DE AUTO
RADICACIÓN	: 25843-31-03-001-2021-00192-01
DECISIÓN	: CONFIRMA AUTO

Bogotá D.C., veintiuno de junio de dos mil veintidós.

Se procede a decidir por el Tribunal el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderado, contra el auto de fecha 12 de noviembre de 2021, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté, que negó el mandamiento de pago.

I. ANTECEDENTES:

1. PEDRO JULIO RINCÓN MURCIA a través de apoderado, promovió demanda EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE HACER en contra de WILLIAM SARMIENTO PINILLOS, OSWALDO SARMIENTO PINILLOS, ÓSCAR SARMIENTO PINILLOS, LUIS ALEJANDRO SARMIENTO LAMPREA, RAÚL ALONSO SARMIENTO PINILLOS y DIANA CAMILA SARMIENTO FARFÁN, a fin que los demandados procedieran a otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa de fecha 16 de julio de 2017 a favor de PEDRO JULIO RINCÓN MURCIA, respecto del inmueble rural denominado “Maracaibo”, con una casa de habitación, y demás

EJECUTIVO de PEDRO JULIO RINCÓN MURCIA contra WILLIAM SARMIENTO
PINILLOS Y OTROS. Apelación de Auto.

mejoras, ubicado en la vereda Llano Grande del municipio de Susa (Cund.), con extensión de 63 Fgds. 5.700 V2, o sea, 40 Has. 6.848 M2, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 172-24883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, lo cual deberá hacerse en la Notaría Segunda de Chiquinquirá, dentro de los 10 días siguientes a la ejecución de la sentencia; que el demandado WILLIAM SARMIENTO PINILLOS proceda a otorgar y suscribir la mentada escritura pública, conforme al poder que le fue conferido por los demás demandados; que los demandados paguen al demandante la suma de \$27.750.000 por concepto de clausula penal; y advertir a los demandados, que en caso de no cumplir con otorgar y suscribir la citada escritura pública en el término de 3 días contados partir de la notificación del mandamiento, el Juez procederá a hacerlo en su nombre como lo dispone el artículo 434 del C.G.P.

2. Mediante auto de fecha 12 de noviembre de 2021, el señor Juez a quo negó el mandamiento de pago, para lo cual consideró que la promesa de compraventa de la que pretende derivarse mérito ejecutivo, suscrita el 16 de julio de 2017 no se ajusta a los parámetros legales, dado que no se indica la hora y la notaría en que habrá de suscribirse la escritura pública de transferencia del inmueble, circunstancia que impide otorgar al escrito presentado con la demanda el carácter de título ejecutivo; que si bien se estableció como plazo máximo para la suscripción de la escritura pública, el octavo día siguiente al registro de la sucesión del causante Martín Alonso Sarmiento Castro, no se estableció una hora precisa ni se determinó la ciudad y notaría en la que habría de llevarse a cabo dicho acto; que en la promesa de compraventa se señala como objeto *“2.5 fanegadas (16.000 m2) del lote No. 4 comprendido dentro de los siguientes linderos...”*, determinación que no se ajusta a lo pretendido por el actor, quien alude a un terreno de 63 fanegadas 5.700 varas cuadradas, o sea 40 hectáreas 6.848 metros cuadrados; y que ninguno de los poderes allegados facultan a WILLIAM SARMIENTO PINILLOS, para realizar actos de disposición respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 172-24883, ya que los mandatos aportados hacen alusión a un predio identificado con matrícula 172-21437.
3. Contra dicha decisión el demandante a través de su apoderado interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, sustentados en que a la promesa de venta de fecha 16 de julio de 2017 le precedió un documento inicial de fecha 25 de septiembre de 2014, donde en su cláusula séptima se indicó en forma precisa la fecha y lugar en el que se otorgaría la escritura pública mediante la cual se

perfeccionará el contrato prometido; que el demandado WILLIAM SARMIENTO PINILLOS, menciona en los respectivos contratos que una vez culminado el proceso de sucesión de su padre MARTÍN ALFONSO SARMIENTO, suscribiría la respectiva escritura de compraventa a favor del actor; que está en juego el patrimonio del demandante en la suma de \$925.000.000, dineros recibidos por WILLIAM SARMIENTO PINILLOS, quien tenía la facultad de recibir según poderes; que en los poderes se menciona el predio "Maracaibo", siendo el de mayor extensión identificándolo con la matrícula No. 172-21437 como se puede observar en el folio No. 172-24883, tratándose del mismo inmueble objeto de este proceso, con la misma cédula catastral 0003-0001-000; que WILLIAM SARMIENTO PINILLOS adjunta los documentos que lo facultan para vender el terreno; que se aportaron cada uno de los contratos suscritos entre PEDRO JULIO RINCÓN MURCIA en calidad de comprador y WILLIAM SARMIENTO PINILLOS, en calidad de vendedor, quien representó a los demás demandados; y que para analizar el documento allegado se debe tener en cuenta el artículo 2469 del Código Civil, por tanto éste debe reunir los requisitos de validez de los contratos que son consentimiento, capacidad, objeto y causa lícita.

Negada la reposición se concedió el recurso de apelación, que procede el Tribunal a resolver.

II. CONSIDERACIONES:

Sabido es que el proceso ejecutivo, a diferencia de los demás procesos, parte de la existencia de un derecho cierto y definido, y su finalidad esencialmente radica en la satisfacción de ese derecho mediante medidas cautelares y posterior remate de bienes. Por esta razón, la acción ejecutiva solo la tiene aquel titular de una obligación, ceñida a las reglas formales y sustanciales que determina el artículo 422 del Código General del Proceso, norma que de manera diáfana delimita los documentos que prestan mérito ejecutivo y los requisitos que éstos deben contener.

Dice el prenombrado precepto que 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, o aquellas que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial.

La claridad, hace referencia a la plena intención de las partes, plasmada en el respectivo contrato o documento, de constituir una obligación, debiendo para ello indicar de manera diáfana, el nombre del deudor y del acreedor, su cuantía, así como la forma de vencimiento (plazo o condición), todo ello de manera inteligible, de fácil percepción, sin que sean procedentes juicios de valor para determinar su existencia.

La expresividad por su parte, se refiere a que el deudor, exprese, señale o manifieste su voluntad de aceptar u obligarse a cumplir la obligación así pactada. No se cumplirá este requisito si el presunto deudor no manifiesta su voluntad de obligarse.

A su turno la exigibilidad implica que, siendo a plazo la obligación, el término para satisfacerla se haya vencido; estando sujeta a condición, que el hecho que la condiciona se haya verificado, o sencillamente que se trate de obligación pura y simple.

Se trata en el presente caso, de acción ejecutiva por obligación de suscribir documento en la que se aporta como título ejecutivo el contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO" celebrado entre las partes, el 16 de julio de 2017, donde se pactó (páginas 28 a 30 archivo 1): *"como quiera que se encuentra en trámite de sucesión y/o proceso de sucesión intestada del causante Martín Alonso Sarmiento Castro las partes contratantes fijan como*

fecha de para el otorgamiento de la escritura pública de compra venta de la propiedad prometida en venta, el octavo (8) día siguiente a la fecha en que haya sido registrado y adjudicado el proceso de sucesión del causante, ante la oficina de registros públicos de Ubaté (Cundinamarca), dicho acto notarial se realizará en la notaría_____ ...”

Dado el carácter excepcional de la promesa de compraventa como fuente de obligaciones, la ley de manera específica la ha condicionado al cumplimiento de requisitos indispensables, sin los cuales no es posible que genere obligaciones.

Según lo determina el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por la Ley 153 de 1887 artículo 89:

"Art. 1611.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito;
2. 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 artículo 1511 (1502) del Código Civil;
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicaran a la materia sobre que se ha contratado.”

La promesa de compraventa motivo de este proceso no cumple el tercero de los mencionados requisitos dado que no contiene un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, lo cual afecta su validez como fuente de obligaciones.

Ello por cuanto el plazo y condición que se pactó, vale decir, “*el octavo (8) día siguiente a la fecha en que haya sido registrado y adjudicado el proceso de sucesión del causante, ante la oficina de registros públicos de Ubaté (Cundinamarca)*”, resulta ser incierto, indefinido e indeterminado pues se desconoce el tiempo o la oportunidad en que dicho registró se cumplirá, por lo cual, la condición resulta ser indeterminada, la cual no permite precisar la época en la que ha de perfeccionarse el contrato prometido, aspecto que ha no dudarse se opone al requisito que viene de mencionarse.

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2468-2018, de fecha 18 de abril de 2018, radicado No. 44650-31-89-001-2008-00227-01, M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez, expuso:

“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 3.º 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 de 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 y 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 es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué 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 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)."*

Visto lo anterior, sin duda ha de concluirse que lo pactado por los contratantes no contiene "un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato", valga decir, no contiene un plazo o condición

determinada en el que se hubiere fijado la época en la que debía celebrarse el contrato prometido, circunstancia que conlleva a concluir que la promesa de contrato aportada como título de ejecución, carece de los requisitos legales como fuente de obligación y por lo mismo, carece de exigibilidad por las razones ya vistas, resultando innecesario el estudio de los demás requisitos de la promesa de venta, dado que la falencia de uno de ellos resulta suficiente para concluir que la promesa contractual, no puede ser considerada como título ejecutivo.

Y como a la misma conclusión llegó el señor Juez a quo en la providencia apelada, la misma por su legalidad debe ser confirmada, sin que haya lugar a imponer condena al pago de costas por no aparecer causadas (art. 365 – 8 C.G.P.)

III. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto apelado, esto es, el proferido el 12 de noviembre de 2021, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté.

SEGUNDO: Sin costas.

NOTÍFIQUESE

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado

Firmado Por:

**Pablo Ignacio Villate Monroy
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca**

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: **54d8f4ac3a485151bcc1e80c0676fe9f11f91e2916f444cf81fc2460b6f7200f**

Documento generado en 21/06/2022 08:15:36 AM

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