



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL FAMILIA

Bogotá D.C., veinte de octubre de dos mil veintitrés  
Referencia: 25286-31-03-001-2023-00225-01

Se decide el recurso de apelación formulado en contra del auto que el Juzgado 1° Civil del Circuito de Funza profirió el 28 de abril de 2023, dentro del proceso ejecutivo promovido por María Inés Correa de Buitrago en contra de la Constructora e Inversiones M&A S.A.S.

### ANTECEDENTES

1. En la demanda se pidió disponer el recaudo coercitivo de las sumas dinerarias pendientes de pagar y que emanan del contrato de promesa de compraventa suscrito el 12 de agosto de 2016, negocio que circundó sobre los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-20635297, 50N-20635298, 50N-20635299, 50N-20635301 y 50N-20635302, el cual la demandante signó como promitente vendedora y la sociedad ejecutada como promitente compradora.

Como fundamento de lo pretendido se indicó que aquel pacto contractual fue modificado el 29 de diciembre de 2016, 30 de enero, 23 de octubre y 24 de octubre de 2018, cuyas obligaciones al parecer enalteció la postuladora del debate, quedando pendiente el pago de los capitales que la parte enjuiciada se comprometió a cubrir en función de adquirir la titularidad de los prenombrados feudos.

También se refirió que la actora englobó los bienes citados y los agrupó en el de mayor extensión que se distingue con el folio 50N-20843855, luego de lo cual constituyó la propiedad horizontal denominada Meryland.

2. El juez, a través del auto apelado, denegó lo ambicionado con óbice en que *“...se observa que el título base de la presente ejecución corresponde a un contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de agosto de 2016, que ha sido objeto de cuatro (4) modificaciones u “otrosí”, modificadorio de las condiciones contractuales, y que allega el extremo actor con el fin de reclamar el pago de prestaciones económicas derivadas de los literales a ,b, s, d, e, f, g, h y j del numeral 2º de la cláusula 1ª de la cuarta modificación al contrato inicial, aduciendo el cumplimiento de sus obligaciones tales como el englobe de lotes rurales y la elaboración de un reglamento de propiedad horizontal. No obstante de la documental aportada no emergen claros los compromisos de quien aquí demanda”*.

3. La gestora, vía recurso de apelación solicitó que se decrete el mandamiento de pago porque la instrumentación proporcionada es clara, expresa y exigible, a más de que anuncia con precisión las obligaciones a cargo de los contratantes, precisamente porque consagra que la parte vendedora le atañe constituir un reglamento de propiedad horizontal sobre los activos contenidos y porque describe los pagos que corresponde cumplir a la sede deudora y señaló que se está en presencia de un título ejecutivo complejo que debe evaluarse con mayor rigurosidad en función de descifrar los componentes necesarios para el recaudo anhelado.

4. El juzgador, concedió la alzada en el efecto suspensivo.

### CONSIDERACIONES

La Sala de Casación Civil en cuanto a los elementos característicos del título ejecutivo conceptuó que *“la expresividad de la obligación consiste en que el documento que la contenga registre certeza, nitidez, que sea inequívoca del crédito a favor del acreedor y de la deuda en contra del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentran presentes: los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el crédito a favor del sujeto activo, así como la deuda en contra y a cargo del sujeto pasivo o deudor”*

También sostuvo que *“la claridad de la obligación, como característica adicional, no es sino la reiteración de la expresividad de la misma, de modo que aparezca inteligible fácilmente, sin confusiones, que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación con sus puntales ejecutivos”;* y en cuanto a la exigibilidad memoró que el análisis de ese elemento *“busca comprobar que se halle vencido el plazo o cumplida la condición o la modalidad para realizar el cobro respectivo, o que siendo una obligación pura y simple al no estar sujeta a plazo, condición o modo, permita exigirla inmediatamente, sin contemplación al plazo, la condición o el modo, por no estar sujeta a esas modalidades”,* (STC2014-2017).

Con fundamento en ese precedente, emerge que el contrato de compraventa signado el 12 de agosto de 2016, así como sus 4 modificaciones, ofrecen claridad respecto del objeto del negocio, habida cuenta de que informan que circundó en la venta de los predios 50N-

20635297, 50N-20635298, 50N-20635299, 50N-20635301 y 50N-20635302, acto preparatorio que a su vez precisa las obligaciones que adquirieron cada uno de los contratantes, así como el plazo y forman en que debieron cumplirse.

No obstante, la promesa exige que se efectúen pormenorizados análisis probatorios enderezados a establecer si la convocante -en su condición de promitente vendedora- ciertamente enalteció los deberes a su cargo, dicho ello en virtud de la complejidad del negocio y en razón de que fue reformado mediante 4 otrosí, escenario que a las claras constituye valladar para que la instrumentación acopiada goce de suficiente claridad y exigibilidad que a la postre permita el recaudo dinerario por la vía del proceso ejecutivo.

Y, aunque la ciudadana sostuvo que englobó las prenombradas heredades, que constituyó una fiducia y una propiedad horizontal, se tiene que ello no resulta suficiente para que se hallen colmados los componentes distintivos del instrumento ejecutivo, habida cuenta de que la compraventa y sus alteraciones vienen equipadas con otras obligaciones a cargo de la gestora, las cuales no hay certeza de que fueron cumplidas o que, cuando menos, se intentaron atacar.

Nótese al efecto que en parágrafo del primer otrosí convino que *"a medida de que se vallan realizando los pagos... la promitente vendedora hará cesión de sus derechos fiduciarios a la promitente compradora en las proporciones y hasta completar el 100%"*, empero, no hay convicción de que gestiones emprendió la accionante para atender ese apartado contractual, quien tampoco dio noticia de la observancia de la cláusula 5 del 4° otrosí, la cual exigía que *"la promitente vendedora*

*permitirá al promitente comprador el ingreso a los predios... para adelantar respecto del proyecto constructivo licenciado en el predio objeto de la promesa de compraventa, actividades de promoción, publicidad...”,* misma omisión que abarcó la convención que acordó la protocolización notarial de la transferencia, precisamente porque la inconforme ni siquiera corroboró que se presentó ante el fedatario.

En esas condiciones, el acto preparatorio y sus modificaciones requieren de abundantes evaluaciones fácticas, probatorias y sustanciales, sin las cuales no es factible conceptuar si la apelante cumplió o intentó observar los deberes a su cargo, situación que a la postre torna inviable descifrar -de entrada- si aquélla se encuentra habilitada para reclamar por la vía ejecutiva los pagos que emanan de la venta, razón por la cual no brota con suficiente luminosidad la exigibilidad y claridad propia de los título ejecutivos.

Por tanto, se confirmará el auto recurrido en apelación

## DECISIÓN<sup>1</sup>

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **confirma** el auto apelado, sin condena en costas por no aparecer causadas.

---

<sup>1</sup>Para la resolución de la presente actuación se conformó el respectivo expediente de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicha actuación podrá ser consultada a través del link: [https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons\\_cendoj\\_ramajudicial\\_gov\\_co/Eh1YtK\\_mbjdCu75c0xe\\_JlgBnR65q71jiAljv7awPNyqaQ?e=B9rQO8](https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial_gov_co/Eh1YtK_mbjdCu75c0xe_JlgBnR65q71jiAljv7awPNyqaQ?e=B9rQO8)

Una vez cobre ejecutoria remítase el expediente a la oficina de origen.

Notifíquese y cúmplase,

*Firmado electrónicamente*

**JAIME LONDOÑO SALAZAR**

Magistrado

**Firmado Por:**  
**Jaime Londono Salazar**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 003 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Cundinamarca - 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: **5a6fc82aefe7b75aaeffb78da345ab02702df0296a55d1f2de12a15c0f816746**

Documento generado en 20/10/2023 02:39:10 PM

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