

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Ejecutivo de Segundo Hipólito Corredor y María Helena Vargas Mateus c/. Héctor Ramírez Zárate. Exp. 25286-31-03-001-2022-00270-01.

Decídese el recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra el auto de 30 de junio del año anterior proferido por el juzgado civil del circuito de Funza, por el cual denegó el mandamiento de pago solicitado en la demanda, teniendo en cuenta los siguientes,

I- Antecedentes

La demanda solicitó librar mandamiento ejecutivo por obligación de hacer a favor de los demandantes y en contra del demandado, con el objeto de que, por vía compulsiva, cumpla con el deber de saneamiento respecto del inmueble que vendió, consiguiendo el levantamiento de la medida cautelar trabada sobre éste dentro del proceso 2012-00239 que cursa ante el juzgado civil municipal de Funza o, en su defecto, les cancele a título de perjuicios, la suma de \$433'321.752.

Con el libelo incoativo y como base de la ejecución, se aportó copia de la escritura 1160 de 4 de junio de 2015 corrida en la notaría única de Mosquera, por la cual el demandado dijo vender y la demandante comprar, el lote número 8 de la manzana A de la Urbanización El Valle de los Lanceros, ubicado en la carrera 52 #7N-381 del

municipio de Melgar, y se constituyó gravamen hipotecario en favor de la Urbanización para el pago de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias por valor de \$73'755.000, el certificado de libertad y tradición del bien, la certificación de paz y salvo emitida por la administración de la urbanización, sujeta a que en la escritura de compraventa se constituyera garantía para su pago, copia del auto de 8 de agosto de 2012 dictado por el juzgado civil del circuito de Funza dentro del proceso 2011-00154, en que tomó nota del embargo de remanentes decretado por el juzgado civil municipal de esa localidad, constancia de pago realizado a Divina Alegría Rodríguez Salazar, y unos escritos de cesión del crédito garantizado por hipoteca constituida por escritura 1249 de 13 de agosto de 2008 de la notaría única de Mosquera, partida de matrimonio de los demandantes, copia del auto de 23 de abril de 2021 del juzgado segundo promiscuo municipal de Melgar, que libró mandamiento de pago contra el demandado por las cuotas de administración adeudadas por el inmueble, y otros varios escritos que dan cuenta de las propuestas de pago elevadas por los ejecutantes al consejo de administración de la copropiedad para la cancelación de dichas expensas.

Adújose por los demandantes que, en principio la escritura de compraventa no pudo hacerse porque el predio estaba embargado desde el 8 de marzo de 2011 por Ana Isabel Rico González; y aun cuando, a fin de poderla suscribir, obtuvieron el levantamiento de la medida, el bien fue puesto a disposición del juzgado civil municipal de Funza, despacho que tenía embargados los remanentes de ese proceso, lo que significa que el demandado no ha cumplido con el deber de saneamiento que le corresponde; a lo que se suma el hecho de que tenía una hipoteca a favor de Divina Alegría Rodríguez Salazar, pagó la obligación garantizada con el fin de que esa acreencia le fuese cedida a la demandante, quien después se la cedió a su hija Sandra Milena Corredor Vargas, la que se hizo parte en el proceso, cuando era al deudor a quien correspondían las gestiones pertinentes. Al suscribir la escritura, hicieron constar que no se presentaba el paz y salvo de administración, pero que

vendedor y la compradora serían responsables solidariamente de ésta; sin embargo, como tampoco cumplió con ello, todos los gastos han debido ser asumidos por la ejecutante y por su cónyuge Segundo Hipólito Corredor Salamanca.

Mediante el proveído apelado, el a-quo denegó el mandamiento ejecutivo solicitado, haciendo ver que esta vía no es la adecuada para obtener el levantamiento de una medida cautelar decretada en un proceso que cursa en un despacho judicial, desde que para ello existen otros mecanismos judiciales.

Inconformes con esa determinación, interpusieron los demandantes recurso de apelación, el que les fue concedido en el efecto suspensivo.

II.- El recurso de apelación

Plantea que la escritura aportada que contiene la obligación de saneamiento perseguida es clara, expresa y exigible y proviene del deudor; no es cierto que la demanda esté encaminada al levantamiento de una medida cautelar, sino a que en cumplimiento del deber de saneamiento el vendedor despliegue las actividades necesarias para obtenerlo, bien mediante gestión ante el juzgado que la decretó, ora pagándole al acreedor; además, ningún pronunciamiento existió frente a la pretensión subsidiaria de ejecución de perjuicios prevista en los artículos 426 y 428 del código general del proceso, que aplica también para las obligaciones de hacer, cual lo ha señalado la jurisprudencia.

Consideraciones

Al tenor del artículo 422 del código general del proceso, podrán ejecutarse aquellas obligaciones que constando en “*documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él*”, sean “*expresas, claras y exigibles*”, requisitos estos de orden formal que, a criterio del legislador, que por cierto acompasa

señaladamente con la lógica, resultan vitales a la hora de determinar la medida del derecho cuya satisfacción se pretende por vía del proceso de ejecución.

Mas, para que la ejecución proceda no basta una comprobación liminar de estas exigencias sobre el título al que se prodiga esa virtualidad ejecutiva. No, si el objeto del proceso es obtener el cumplimiento coercitivo de una prestación debida, es natural que la obligación, es decir, ese *“deber jurídico normativamente establecido de realizar u omitir determinado acto, y a cuyo cumplimiento por parte del obligado es imputada, como consecuencia, una sanción –coactiva, es decir, un castigo traducible en un acto de fuerza física organizada”*, como la define J.C. Smith, citado por Manuel Ossorio en su Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y Sociales, Ed. Heliasta S.R.L, Buenos Aires, 1981, debe ser válida, desde luego que su eficacia es lo que autoriza ejercer las acciones que establece el legislador a efectos de obtener su cumplimiento, pues se sabe que *“para exigir el cumplimiento de la prestación que se le debe, pues este derecho surge de la exigibilidad de la obligación pactada en el contrato”*, por supuesto que *“la fuente de la obligación principal es el contrato válidamente celebrado”* (Cas. Civ. Sent. de 10 de julio de 1995, expediente 4540).

Y se hace esta precisión, precisamente porque alegándose por los ejecutantes que el demandado tiene el deber jurídico de realizar todas las actividades necesarias y pertinentes para sanear el dominio y, si no lo hace, les debe pagar los perjuicios que con su omisión les ha causado, obligación que surge de una de las cláusulas de la escritura 1160 de 4 de julio de 2015, por la que aquél dijo vender y la demandante, a su turno, comprar el lote 8 de la manzana A de la Urbanización El Valle de los Lanceros, en lo primero que debe poner su atención el juzgador es en verificar si el acreedor se encuentra facultado para exigir el cumplimiento de esa prestación, a cuyo propósito cabe memorar que según el precepto 1546 del código civil, *“[e]n los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”*, lo cual

implica, en el plano de las opciones con que cuenta el contratante que ha cumplido, que éste podrá, a su arbitrio, pedir *“o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*.

Ahora, memórase que el objeto ilícito comporta una causal de nulidad del acto o negocio jurídico, como bien se comprueba de lo dispuesto por el artículo 1740 del código civil, ordenamiento sustancial, que sanciona con dicha especie de ineficacia los actos y contratos a los que les falte *“alguno de los requisitos de aquellos que la ley prescribe para el valor”* de éstos, obviamente que si el artículo 1502 de la misma codificación exige que el objeto de las declaraciones de voluntad debe ser lícito, ha de convenirse en que, de establecerse su ilicitud, la sanción que debe recaer sobre aquella ha de ser la de la nulidad; y la absoluta, pues así lo determina el artículo 1741 *ibídem*, con arreglo al cual *“[l]a nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas”*.

A tono con ello, el código de Bello tuvo a bien especificar en qué eventos es factible decir, con un criterio legal, que hay ilicitud en el objeto; objeto ilícito hay *“en todo lo que contraviene al derecho público de la nación”* (artículo 1519 *eiusdem*), *“en la enajenación (...) 1º) De las cosas que no estén en el comercio; 2º) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona; 3º) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello”* (artículo 1521 *ibídem*); y *“en todo contrato prohibido por las leyes”* (artículo 1523 del mismo código), todo lo cual está diciendo que, aplicando las premisas que vienen acentuándose dentro de este proveído, si la venta que hizo el demandado a la ejecutante cae dentro de alguno de estos supuestos enumerados de modo taxativo por el legislador, desde que cuando se suscribió la escritura de compraventa pesaba sobre

el inmueble el embargo decretado por el juzgado civil del circuito de Funza y cuya inscripción se hizo efectiva desde el 8 de marzo de 2011, no son necesarias mayores elucidaciones para concluir que ese germen de ineficacia intrínseca originaria del acto impide que de él puedan derivarse efectos.

Dicho en otros términos. Si el contrato de compraventa aportado con la demanda adolece de ese vicio que atenta contra su validez, y por ende el negocio jurídico no está llamado a producir los “*efectos de autorregulación de intereses previstos por las partes o tales efectos ‘están llamados a decaer en un momento posterior’*” (Cas. Civ. 19 de diciembre de 2008, exp. 1996-08158-01), la orden de apremio pretendida en este caso no puede librarse, pues ello sería reconocerle efectos a un acto que por ley no está llamado a producirlos.

Lo dicho basta para confirmar el auto apelado, sin que sea menester adentrarse en ese análisis que propone la apelación acerca de la súplica subsidiaria que incoó en la demanda, pues, en todo caso, siendo ineficaz el contrato base de dicha aspiración, ningún efecto, inclusive con miras a contemplar la posibilidad de una ejecución por compensación, cabe predicarse de aquél. No habrá condena en costas en esta instancia por no aparecer causadas, en virtud de lo dispuesto por el numeral 8° del artículo 365 del estatuto general del proceso.

III. – Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, confirma el auto de fecha y procedencia preanotados.

Sin costas.

En firme, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Firmado Por:

German Octavio Rodriguez Velasquez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 004 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: **7676d4f1844595ee885f5598030bea4e69a8f42b5c0fceb64b0332ceb054e67**

Documento generado en 29/05/2023 02:59:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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