



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

### **Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá**

Bogotá, noviembre dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022).

Ejecutivo. 110014003004-2021-00176-00.  
Confirmación. 136050.

Dando alcance a las disposiciones del artículo 278 del Código General del Proceso, al no haber pruebas que practicar sino únicamente las documentales, se hace necesario emitir sentencia anticipada que pone fin a la instancia, previos los antecedentes y consideraciones que a continuación se exponen.

#### **Antecedentes.**

Actuando a través de apoderado judicial, Expandme S.A.S., presentó demanda ejecutiva de menor cuantía en contra de Alcalá Proyectos Inmobiliarios S.A.S.

Mediante auto de 3 de junio de 2022, se libró mandamiento de pago dentro del presente asunto, por las sumas solicitadas en la demanda, teniendo notificada por conducta concluyente a la demandada el 2 de noviembre de 2021.

La demandada presentó la excepción de mérito que denominó "*Excepción de contrato no cumplido*", la cual se argumentó en que el demandante debió demostrar que cumplió con su obligación de pagar el saldo pendiente o haber constituido la hipoteca correspondiente, como se estableció en el parágrafo 1° de la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa Edificio Prive apartamento 1202; por el contrario, incumplió lo allí estipulado.

En la réplica a dicho medio exceptivo, el apoderado del extremo demandante no realizó ningún pronunciamiento.

#### **Consideraciones.**

Impone el mencionado artículo 278, en su parte pertinente que "En cualquier estado del proceso, el juez **deberá** dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...)2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada,

*la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa (...)*" (Subrayado intencional).

La demandada presentó como excepción de mérito la denominada "Contrato no cumplido"; por tanto, corresponde determinar si procede la defensa propuesta.

Para promover la acción ejecutiva es menester aportar, desde el mismo inicio del proceso, un documento del cual se derive la existencia de una obligación expresa, clara y exigible a cargo del ejecutado, o lo que es lo mismo, debe partirse de un título que brinde certeza y seguridad en torno al derecho cuyo pago se reclama, en los términos que prescribe el artículo 422 del Código General del Proceso.

La demandante aportó como título ejecutivo el contrato de promesa de compraventa Edificio Privé Apartamento 1202, a través del cual la demandada Alcalá Proyectos Inmobiliarios S.A.S., prometía en venta a la sociedad demandante Expandme S.A.S., del apartamento 1202 del Edificio Privé que se construiría en el lote de terreno ubicado en la carrera 10 #11 norte-40 de la ciudad de Armenia del Departamento del Quindío, con los garajes 92 y 93 y el depósito 45.

El artículo 1609 del Código Civil establece la excepción de contrato no cumplido para los "contratos bilaterales", disponiendo que "ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

Respecto al cumplimiento de las obligaciones mutuas en los contratos bilaterales y la posibilidad de demandar el incumplimiento de las mismas, ha dicho la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que "En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad". (CSJ SC, 4 sep. 2000, rad. 5420; reiterada CSJ SC9680-2015).

Atendiendo a la naturaleza del convenio que se presenta como base de la ejecución -bilateral- no puede asumirse su mérito ejecutivo sin que se satisfaga el susodicho

requisito de exigibilidad, propósito para el cual claramente es menester acreditar que quien demanda ostenta la calidad de "contratante cumplido".

Es decir, forzosamente, el demandante debe probar que realizó todo cuanto estaba estipulado a su cargo o al menos que estuvo presto a hacerlo, lo que en esencia constituye materia propia de un proceso declarativo.

En este caso, las prestaciones a cargo del demandante aparecen definidas en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa: consistía en el pago de \$463.766.268 que debía pagar de la siguiente manera i) \$200.000.000 al cuarto día hábil posterior a la suscripción de la promesa de compraventa (13 de febrero de 2019) y ii) \$263.766.268 en un plazo máximo de 15 días contados desde la fecha de la firma de la escritura pública, con un préstamo que se obliga el promitente comprador a adelantar y tramitar, ante una entidad financiera, a cuyo favor constituirán hipoteca en primer grado, junto con la escritura de compraventa que solemniza la promesa de compraventa.

De otra parte, el parágrafo segundo de la mencionada cláusula séptima del documento base de la ejecución, establece: "*si el promitente comprador 1) No cumpliere los pagos fijados en las fechas antes indicadas; 2) No llenare los requisitos exigidos por la entidad financiera seleccionada por el promitente comprador y aprobada por el promitente vendedor, o 3) Si el crédito o créditos inherentes a la negociación fueron negados por reportes o mala calificación crediticia que el promitente comprador registre en Datacredito u otra central de riesgo, en cualquiera de estos eventos, se entenderá incumplido de su parte, el presente contrato surgido para el promitente vendedor, y le otorgará la opción de A) Declarar de pleno derecho resuelto el presente contrato (...)*".

Por ende, mientras no se declare o al menos demuestre que el demandante cumplió esas obligaciones no hay manera de deducir que, como "contratante cumplido", esté legitimado para alegar la mora de su contraparte y, asimismo, convertir en judicialmente exigible dicho pacto.

Debe recordarse que la carga de la prueba estaba en manos del demandante, conforme al artículo 167 del Código General del Proceso que reza: "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*".

Por su parte, el extremo demandado al contestar la demanda, señaló que la sociedad demandante no pagó la suma de \$263.766.268 requisito previo para suscribir la escritura pública de compraventa o haber solicitado el crédito a la entidad financiera con la constitución de la hipoteca para garantizar el pago de la obligación y dentro de las pruebas obrantes en el proceso, no se advierte que la demandante haya pagado la totalidad del inmueble.

Así las cosas, como no se desprende que la actora cumplió con todas las obligaciones a su cargo, no le era viable impetrar la acción ejecutiva, pues para la prosperidad de este trámite, era necesario acudir con un título que cumpliera a cabalidad con todos los requisitos contemplados en el artículo 422 del Código General del Proceso; por tanto, previamente debió acudir a otra acción para que allí se le declarara que estuvo presto a satisfacer las obligaciones contractuales y que por el contrario, su contraparte no.

En consecuencia, prospera la excepción de contrato no cumplido alegada por la demandada y se ordenará la terminación del proceso, con la consecuente condena en costas a la parte vencida.

En virtud de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley.

**Resuelve.**

**Primero.** Declarar probada la excepción de "Contrato no cumplido", propuesta por la parte demandada, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

**Segundo.** Decretar la terminación del presente proceso.

**Tercero.** Levantar las medidas cautelares decretadas en el mismo. Oficiar en caso de existir embargo de remanentes vigente, secretaría dé cumplimiento al artículo 466 del Código General del Proceso.

**Cuarto.** Condenar en costas a la parte demandante. Incluir en la liquidación de costas, la suma de \$3.600.000. M/cte., por concepto de agencias en derecho.

**Quinto.** Archivar el expediente, según lo dispone el artículo 122 *ibídem*.

**Sexto:** Conforme a las disposiciones de los Acuerdos PCSJA20-11567 de 5 de junio de 2020 y PCSJA20-60 de 16 de junio de 2020, referente al uso privilegiado de las tecnologías, se informa que cualquier memorial, documento o comunicado puede ser enviado al correo institucional [cmpl04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



**María Fernanda Escobar Orozco**

<p><u>Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá</u> <u>Notificación por Estado:</u> La providencia anterior es notificada por anotación en <b>Estado # 041</b> <b>Hoy 17 de noviembre de 2022</b></p> <p>La secretaria, Novis del Carmen Mosquera García</p>
--

**Firmado Por:**  
**Maria Fernanda Escobar Orozco**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 004**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **58cb9e1ce1e68db0e6f3870524caeb85004654ae7aa98829a2d4cd298aafd36e**

Documento generado en 11/11/2022 10:30:28 AM

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