

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., cinco (05) septiembre de dos mil veintidós (2022)¹

Expediente 005 2022-00263 00

Procede el despacho a decidir el recurso reposición y subsidiario de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto de data 1º de julio de 2022, por medio del cual se negó el mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

Refiere la recurrente en breve síntesis, que incurrió el despacho en una indebida interpretación y aplicación de la Ley frente a las pretensiones de la demanda ejecutiva, puntualmente, en lo que atañe al Art. 62 de la Ley 45 de 1990 al referirse que la obligación no es exigible por no estar pactada la cláusula de aceleración del plazo por mora del deudor, postura que desconoce lo estipulado en el Art. 1608 del Código de Civil, en tanto la norma invocada en el auto censurado corresponde a una disposición especial para exigir la totalidad de la deuda o la devolución del crédito en su integridad, supuesto diferente a lo pretendido con la demanda.

En dicho sentido, señala que las pretensiones de la demanda ejecutiva están encausadas en orden al Art. 1553 y 1608 C.C, que atañe a la exigibilidad y mora de la obligación por vencimiento del plazo, de modo que se diferencié de manera clara y precisa la cuantía y el concepto al cual corresponde, puntualmente al momento de la presentación de la demanda la suma reclamada correspondió a “CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE MILLONES C U A T R O C I E N T O S C U A R E N T A M I L P E S O S (\$4.720.440.000M/Cte)” que hace referencia a obligaciones exigibles por vencimiento del plazo conforme a la cláusula cuarta del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE JAVIER GUZMAN DIAZ Y FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S” ascendiendo las sumas insolutas a \$ 3.5000.000.000.

Precisa en dicho sentido, que en ningún momento tuvo como fin que se librara mandamiento de pago sobre el valor total del precio pactado con la simple mora del deudor -aceleración del plazo según el Art. 69 de la Ley 45 de 1990-, pues, los \$900.000.000 restantes únicamente serán exigibles a su cargo en la fecha pactada para su pago, es decir a partir del 14 de diciembre de 2022.

¹ Estado electrónico del 6 de septiembre de 2022

Aclara que, los \$ 1.220.440.000 adicionales a los \$3.5000.000 corresponden a los intereses moratorios causados al momento de la presentación de la demanda desde la mora del deudor en virtud del Art. 884 C.Co, así como . la cláusula penal pactada exigible de conformidad a lo estipulado por las partes.

Reitera, que resulta errada la aplicación del Art. 69 de la Ley 45 de 1990, habida cuenta que, no se ha solicitado la aceleración del plazo y, por consiguiente, cobro de la totalidad de la deuda por la mora del deudor, por el contrario, se han excluido de las pretensiones el cobro de los \$900.000.000 los cuales sólo serán exigibles en virtud del Art. 1553 del C.Civil al vencimiento del plazo.

De otra parte, refiere como fundamento a su censura que la pretensión tercera es acorde con el Art. 1553 del C.C y el Art. 431 CGP, pues dicha normativa faculta la liquidación y orden de pago de las demás sumas dinerarias que resulten exigibles en el transcurrir del proceso, siendo en todo caso posible la exigibilidad de la totalidad de la deuda antes del vencimiento del plazo, esto es, la suma \$900.000.000 antes del 14 de diciembre de 2022 siempre que se acredite dentro del proceso cualquiera de los supuestos establecidos en el Art. 1553 C.C.

CONSIDERACIONES

Es de común conocimiento, que el recurso de reposición tiene como objetivo que el Juez examine sus propios autos, ello con el fin de volver sobre el tema que aduce el impugnante, a fin de que se revoquen o se reformen en la perspectiva de corregir los yerros en que se pudo incurrir al proferirlos (artículo 318 del C.G.P.).

Descendiendo al caso objeto de estudio, sea lo primero precisar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P., *“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 (...).”*

En tal sentido, a efectos de definir cada uno de los conceptos contenidos en la citada norma, la Corte Constitucional mediante sentencia T-747 de 2013, señaló: *“Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.” Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.*

Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. ...”

En este orden de ideas, conforme a los arts. 422 y 430 del C.G.P., es requisito fundamental a fin de emitir la orden compulsiva pedida, que el demandante presente con su demanda título ejecutivo en el cual conste la obligación cuya satisfacción se pretende a través del juicio de ejecución.

Descendiendo en el caso puesto en consideración se evidencia que la parte demandante allegó como documento báculo de la acción un contrato de promesa de compraventa y sus otrosí 1 y 2, sobre el bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350 – 94205 suscrito entre los señores JAVIER GUZMAN DIAZ en su calidad de vendedor y FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. en su calidad de comprador, en donde se pactó como precio del bien inmueble la suma de \$5.000'000.000,00, pagadero de la siguiente manera: **i)** la suma de \$600'000.0000 el día 1º de julio de 2021 (siempre y cuando se haya suscrito por parte del vendedor el contrato de fiducia mercantil de administración), **ii)** la suma de \$2.000'000.000,00, el día 28 de enero de 2022, **iii)** la suma de \$1.500'000.000,00, el día 9 de junio de 2022, **iv)** la suma de \$900.000.000,00, el día 14 de diciembre de 2022 valor que a su vez será cancelado de la siguiente manera: la suma de \$448.000.000 mediante transferencia de unidades inmobiliarias que efectuará el promitente comprador al promitente vendedor y \$ 452'000.000 mediante transferencia que efectuará el comprador.

Así mismo, en el libelo de demanda el apoderado de la parte demandante solicita se libre el mandamiento de pago por la suma de \$3.500'000.000,00, por concepto de cuotas causadas y no pagadas, más los intereses moratorios, en los términos de que trata el artículo 884 del Código de comercio, así como de la cláusula penal en cuantía de \$1.000'000.000,00,

Ahora, el artículo 69 de la Ley 45 de 1990, que a su vez modificó el 1166 del Código de comercio, refiere que: *“Cuando en las obligaciones mercantiles se estipule el **pago mediante cuotas periódicas**, la simple mora del deudor en la cancelación de las mismas no dará derecho al acreedor a exigir la devolución del crédito en su integridad, salvo pacto en contrario. En todo caso, cuando en desarrollo de lo previsto en este artículo el acreedor exija la devolución del total de la suma debida, no podrá restituir nuevamente el plazo, salvo que los intereses de mora los cobre únicamente sobre las cuotas periódicas vencidas, aun cuando comprendan sólo intereses.”*, norma que es concordante con lo dispuesto 1553 del Código Civil, que hace referencia a la exigibilidad de la obligación antes del plazo.

En este caso, en efecto, es viable colegir que se está frente a una obligación pactada por las partes a plazo, y si bien, según la norma en cita, en principio, no existiría impedimento para la ejecución de las cuotas en mora sin incluir el total de lo adeudado, sin que ello, ipso jure, de manera inexorable atente contra principio de unidad que ampara el título, dada la viabilidad de la acumulación de demandas ejecutivas, y por ende, sobre ese tópico le

asistiría razón al recurrente, lo cierto es que, en todo caso, tampoco habría lugar a librar orden de apremio por las razones que pasan a exponerse:

La promesa de celebrar un acuerdo negocial ha sido definida por doctrina patria como “*un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición*”², el cual para su validez, requiere que concurren las exigencias previstas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887; es decir, en esta clase de actos jurídicos las partes acuerdan el cumplimiento de un objetivo que se materializa en la celebración de un contrato en determinada fecha, de modo que si se promete la transferencia de un bien inmueble dicha obligación queda materializada al ejecutarse el respectivo contrato.

De esta manera, conforme al contrato de promesa de venta suscrito entre JAVIER GUZMAN DIAZ y FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. el primero en su calidad de promitente vendedor se obligó para con el segundo a vender el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-94205 y transferir el mismo a la Fiducia.

Así las cosas, conforme a la Escritura Publica No. 2397 del 24 de julio de 2021 se advierte que el aquí demandante transfirió en favor de FIDUCIARIA BOGOTÁ SOCIEDAD FIDUCIARIA el inmueble identificado con F.M.I. No. 350-94205, de donde se concluye que el objeto del contrato fue cumplido por el demandante, luego, al tenerse por extinto el mentado acto preparatorio no resulta procedente derivar de aquel mérito ejecutivo alguno.

Al respecto, el Tribunal Superior de Bogotá en providencia de 8 de agosto de 2018 y ponencia de la Dra. Hilda González Neira precisó:

*“La a quo en cumplimiento de la función que le corresponde realizó el análisis del documento presentado como título ejecutivo, revisión que no resultó desacertada porque examinado este, se encuentra que el traído como prueba de la obligación por razón del denominado “contrato de promesa de compraventa”, **obedece a un negocio de carácter bilateral ya cumplido, en tanto se celebró el contrato de compraventa prometido razón por la cual agotada su función, discutible resulta derivar de aquel obligaciones exigibles, claras y expresas, aspecto que le resta mérito ejecutivo al presentado como soporte del recaudo y direcciona el asunto a otro tipo de acción que no es la ejecutiva en tanto ésta parte de la certeza del derecho reclamado, lo que no ocurre en el sub lite.**”*

En el mismo sentido, ha indicado el Tribunal:

“(…)Por esta razón, si de la promesa surge fundamentalmente la obligación de hacer, consistente en celebrar, perfeccionar el contrato de compraventa, esto es, transferir el

² Bonivento Jiménez Javier. El Contrato de Promesa. Ed. Librería del Profesional, pág. 31

*derecho real de dominio de la bodega objeto del litigio, **cumplido este objeto, cumplido este deber de prestación, se frustra toda posibilidad de acudir a esa fuente, a esa promesa para obtener el cumplimiento de otras obligaciones acordadas por los promitentes, como el pago de una cláusula penal, queda insubsistente.***³

Con todo, si en gracia de discusión se admitiera que el contrato de promesa allegado presta mérito ejecutivo, lo cierto es que la parte demandante no acreditó el cumplimiento integral de las obligaciones a su cargo, en tanto el contrato dispone:

4. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir el lote de terreno a la **FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**, sesenta (60) días calendario después de la suscripción de la presente promesa de compraventa; en caso de que el **PROMITENTE COMPRADOR** lo requiera.
5. No ofrecer el INMUEBLE a terceros ni enajenar hasta tanto las partes acuerden terminación del presten contrato o se cumplan los términos establecidos en el mismo.
6. Permitir a la **CONSTRUCTORA O PROMITENTE COMPRADORA** el acceso al INMUEBLE o a las personas designadas por este.
7. Permitir desde la fecha de suscripción del presente contrato, a realizar todas las gestiones, para la construcción de la sala de ventas del proyecto, así como también permitir la comercialización del mismo, en el lote de terreno identificado con el folio de matrícula 350-94205, hasta la terminación del desarrollo y ventas finales del proyecto inmobiliario.
8. Acceder y suscribir todas las actuaciones administrativas tendientes a la búsqueda de licenciamientos, permisos y cualquier otro requisito que sobrevenga por la calidad de propietario del bien.
9. Constituir un contrato de fiducia mercantil de administración de inmueble, obligación que deberá constituirse 60 días calendario después de la suscripción del presente contrato, acto fiduciario en el cual quedará como condiciones irrevocables la constitución posterior de una fiducia inmobiliaria, de ser requerido por el **PROMITENTE COMPRADOR**
10. Transferir el inmueble al fideicomiso libre de condiciones resolutorias, limitaciones, gravámenes o medidas cautelares, y en general a paz y salvo por todo concepto, junto con todos los documentos necesarios requeridos por la fiduciaria.
11. Pagar el 50% de los gastos notariales relacionados con la transferencia del INMUEBLE al fideicomiso constituido con la fiducia de administración de bien inmueble.
12. Entregar al **PROMITENTE COMPRADOR** las disponibilidades de servicios públicos (agua potable con la empresa IBAL Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado S.A.E.S), (Energía eléctrica con la empresa ENERTOLIMA S.A.S.), las cuales ya se encuentran aportadas al promitente comprador; y los permisos de (cono de aproximación de la Aeronáutica), y (Ambientales en Cortolima) para 370 unidades de apartamentos serán tramitados por las partes de este contrato.
13. Entregar todos los documentos y la información que se requiera por la **CONSTRUCTORA o PROMITENTE COMPRADORA** y/o la sociedad fiduciaria para adelantar los estudios de títulos del bien inmueble objeto del presente contrato.
14. Permitir el acceso al personal destinado por el **PROMITENTE CONSTRUCTOR o COMPRADOR** para adelantar los estudios técnicos necesarios para el licenciamiento ante las autoridades competentes, tales como estudio de suelo, levantamiento topográfico y demás procedimientos propios de esta clase de negocios jurídicos.
15. En su calidad de actual propietario del INMUEBLE objeto del presente contrato y con área de cinco mil ciento ochenta y cinco metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados (5.185.08 M2) se compromete a transferir el dominio del mismo a la FIDUCIARIA que la **CONSTRUCTORA o PROMITENTE COMPRADORA** le indique, de acuerdo con los numeral segundo y tercero de la presente cláusula.
16. Exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales, conforme a los términos previstos en este contrato y en la ley.

En dicho sentido, si bien, en principio el contrato de promesa de venta y los otrosíes se ofrecen claros en cuanto al monto y fecha en que deben ser canceladas las obligaciones, en lo que respecta a la naturaleza de la obligación no ocurre lo mismo, pues esta se deriva de una prestación contractual, la cual surgiría de una serie de obligaciones mutuas cuya consecución dependen una de otra, sin que se pueda determinar en este momento que fueron cumplidas por los contratantes.

³ Tribunal Superior de Bogotá, M.P. Myriam Inés Lizarazú Bitar 13 de febrero de 2018.

Además, ha de tenerse en cuenta el surgimiento de todas las obligaciones acá perseguidas, se encuentran condicionadas necesariamente al cumplimiento de otra serie de obligaciones, que no han sido declaradas como cumplidas o incumplidas, y no por declaración de las mismas partes, sino mediante el estudio de legalidad del contrato a través del cual se establezca qué obligación no fue honrada y a cargo de quién estaba su cumplimiento.

De esta manera, si bien existe claridad en tanto el cumplimiento de la obligación de transferir el bien inmueble por parte del aquí demandante, se desconoce si honró las demás obligaciones que a su cargo establecía el contrato, situaciones que redundan en la exigibilidad del mismo.

Al Respecto, el Tribunal Superior de Bogotá ha indicado:⁴

*“Por otro lado, en lo que hace a las obligaciones derivadas de un contrato bilateral, a voces del artículo 1546 del C.C., en ellos va envuelta la condición resolutoria, y en tal evento, quien cumple se encuentra facultado por la ley para solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato con la correspondiente indemnización de perjuicios; sin embargo, tal reclamación, dada la existencia de obligaciones recíprocas entre los contratantes, ninguno de los contratantes está en mora mientras en otro no cumpla o se allane a cumplir las que existan a su cargo, de tal manera que, por regla general, **las prestaciones que de ellas emanen podrán ser reclamadas a través de la correspondiente ejecución contractual que, de acuerdo con la jurisprudencia nacional, no puede confundirse con el proceso ejecutivo.**” (negrilla del despacho)*

Corolario a lo anterior, es evidente que en este particular caso el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes no resulta suficiente para tener las calidades de un título ejecutivo es decir, que sea claro, expreso, y exigible, lo que conlleva a mantener la providencia censurada.

Finalmente, se concederá el recurso subsidiario de apelación a la luz de lo reglado en el numeral 4º del artículo 321 del CGP.

En virtud de lo anterior, el Despacho;

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la providencia de fecha 1º de julio de 2022, por medio de la cual se negó mandamiento deprecado dentro del presente asunto, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión

⁴ Tribunal Superior de Bogotá, M.P. Myriam Inés Lizarazú Bitar 13 de febrero de 2018.

SEGUNDO: CONCEDER para ante la Sala Civil del honorable Tribunal Superior de este Distrito Judicial, el recurso de apelación interpuesto como subsidiario en el efecto **SUSPENSIVO**.

Por secretaría, remítase el expediente al superior de forma oportuna y observando estrictamente los protocolos dispuestos para tal fin.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

JUEZA

Firmado Por:

Nancy Liliana Fuentes Velandia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 005

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: **0d7ef8fccba17b34bf55338109bd8aea218c87a757b9fa5c5027c4ee5a4f9595**

Documento generado en 05/09/2022 07:45:21 AM

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