

**REPÚBLICA DE COLOMBIA****RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ****Bogotá D. C., doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)**

Ejecutivo- Rad. 11001 4189 009 2019 01298 00

Se decide el recurso de reposición formulado por la parte demandada contra el auto del 11 de marzo de 2020, mediante el cual se libró mandamiento ejecutivo.

**ANTECEDENTES**

1. Como fundamento de su recurso, los demandados indicaron que el 27 de junio de 2019 firmaron el acta de conciliación No. 116421 con el demandante, con ocasión de la cual se programó la firma de la escritura de compraventa e hipoteca para el 15 de julio de 2019 a las 9:00 a.m. en la Notaría 22 del Circulo de Bogotá “y como presunto incumplimiento de los demandados, el demandante pretende exigir la cláusula penal, la cual solo se encuentra condicionada a la asistencia presencial en el lugar y fecha acordados. Se precisa que no existe ninguna otra obligación o condición que afecte la prosperidad de la reposición ante el mandamiento de pago censurado” (fl. 1, archivo 17). Indicaron que el 15 de julio de 2019 comparecieron a la notaría las señoras María Ofelia Velasco Castro y Natalia Durán Velasco, fecha en la que no se llevó a cabo la firma de la escritura, porque, según su dicho, al momento de la revisión de esta se encontraron unas cláusulas con las que no estuvieron de acuerdo y que no fueron aclaradas por la demandante, quien tampoco aportó el paz y salvo de administración.

Señalaron que el demandado Oscar Alexander Ariza Velasco no pudo comparecer en esa fecha ante la Notaría, por motivos de fuerza mayor. Arguyeron que el 18 de julio de 2019 asistieron nuevamente ante la Notaría para firmar la escritura, fecha en la que tampoco se concretó tal actuación, pues según los recurrentes “el Notario no permitió que se realizara la firma por orden expresa del señor Sigifredo Vargas, representante legal y gerente de Abastecer Construcciones S.A.S.” (fl. 2, archivo 17). Indicaron que como únicamente el demandado Oscar Alexander no asistió a la firma de la escritura el mandamiento de pago debería ajustarse a dicha circunstancia. Manifestaron que la cláusula penal reclamada es, en cualquier caso, inexigible porque el 23 de julio de 2019 fue suscrita la escritura pública correspondiente “quedando purgada la mora y el incumplimiento por parte del hoy demandante” (ib). Refirieron que es reprochable la conducta del extremo actor al ocultar la suscripción de la mentada escritura, la cual fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Adujeron que desde el 15 de julio de 2019 las partes sostuvieron comunicación continua en aras de buscar soluciones y fijar la nueva fecha para suscribir la escritura.

2. Al descorrer el traslado del recurso detallado en el numeral anterior, el extremo actor manifestó que los demandados no atacaron el fondo del título valor objeto de esta ejecución, sino que, por el contrario, pretenden resaltar el presunto cumplimiento del acuerdo y la suscripción de la escritura pública correspondiente, circunstancias que, según la demandante, “de ninguna manera desvirtúan el mérito ejecutivo con el que cuenta el acta de conciliación demandada” (fl. 1, archivo 25). Indicó que el recurso de

reposición en contra del mandamiento de pago, de conformidad con el numeral 3° del art. 442 del C. G. del P. versa únicamente sobre los hechos que configuren excepciones previas, lo cual no sucedió en este asunto.

### CONSIDERACIONES

Por ser de particular importancia para resolver el presente asunto, lo primero que debe tenerse en cuenta es que al tenor de lo dispuesto en el inciso segundo del art. 430 del C. G. del P., “[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo [...]” (subraya el despacho), es decir, que a través de ese medio de impugnación la parte demandada puede cuestionar los requisitos del título ejecutivo dispuestos en el art. 422 del C. G. del P., como su claridad, expresividad, exigibilidad, que el documento provenga del deudor o de su causante y que constituya plena prueba en su contra. Así pues, nótese que en este caso los demandados atacaron la exigibilidad y claridad del acta de conciliación base de la ejecución.

En tal sentido, es menester anotar que dentro de este proceso fue aportado como título ejecutivo el acta de conciliación No. 116421 visible a folios 4 al 8 del cuaderno principal del expediente físico, en la cual las partes asumieron obligaciones recíprocas en aras de darle continuidad a la promesa de compraventa celebrada previamente. De esta forma, obsérvese que en este asunto la parte demandante adujo incumplida la cláusula 5 de la aludida acta, a tenor de la cual los compradores (demandados) se comprometieron a firmar la escritura de venta respectiva el 15 de julio de 2019, circunstancia que, a su juicio, los convierte en deudores de la pena establecida en la cláusula 13 de ese mismo documento.

A su turno, obsérvese que los demandados se opusieron a ese argumento aduciendo, en síntesis, primero, que el día de la firma de la escritura (15 de julio de 2019) comparecieron a la notaría, dos de las demandadas, quienes no firmaron ese instrumento porque no estaban de acuerdo con algunas de sus cláusulas y que, en todo caso, su obligación consistía únicamente en comparecer a la notaría; segundo, que ese día la parte demandante no les entregó el paz y salvo de administración de acuerdo con lo establecido en la cláusula 4 del acta de conciliación; tercero, que el demandado que no asistió a la notaría está excusado en la ocurrencia de un hecho de fuerza mayor y, cuarto, que, con la posterior firma de la escritura mediante la cual se formalizó la compraventa se reemplazaron los actos contractuales previos y se superó el presunto incumplimiento.

Puntualizado lo anterior, advierte el Despacho que, si bien en este caso no se está ejecutando la promesa de compraventa suscrita previamente por las partes, es insoslayable que el acta de conciliación base del recaudo, es un acuerdo de voluntades que las partes aquí enfrentadas suscribieron con el fin de darle continuidad a ese negocio de compraventa de un inmueble, de tal manera que tanto compradores como la vendedora consintieron en anotar sus obligaciones contractuales y los tiempos en los que habrían de cumplirlas, relacionadas con la firma de la escritura para perfeccionar el negocio, el pago del saldo del precio de la venta, la entrega del inmueble, etc. Y, entonces, desde esa perspectiva, es innegable que en tratándose de la ejecución de obligaciones incorporadas en contratos bilaterales “*uno de los requisitos ineludibles y que es esencial para la exigibilidad de las obligaciones que emanan de los contratos bilaterales, está dirigido a que la parte que demanda haya cumplido las que le corresponden, de forma tal que la obligación recíproca, posterior o simultánea no puede reclamarse por el contratante que no haya cumplido con la parte que le concierne. Tal es el espíritu del artículo 1609 del Código Civil al sentar la posibilidad de que uno de los contratantes se abstenga legítimamente de cumplir sus obligaciones si*

*el otro no cumple o se allana a cumplir las suyas, salvo que las de éste sean de cumplimiento posterior a las del demandado. La obligación del demandado es pues exigible sólo en cuanto el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir, y esta exigibilidad es el requisito que debe llenar la obligación que se ejecuta y que le abre paso, sólo en tal supuesto, al mandamiento de pago tal como lo previene el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, de donde se infiere que debe aparecer demostrado desde un principio.*

*Es necesario tener muy claro que el demandante para poder ejecutar las obligaciones de su demandado debe acreditar, de manera previa, que ha cumplido las que son de su resorte. Un antiguo principio de derecho descansa en esta circunstancia, dado que a nadie le es lícito prevalerse de su propia torpeza para alegar el cumplimiento cuando él no ha cumplido. Y si el cumplimiento ha de acreditarse para adelantar la acción resolutoria o de cumplimiento, con mayores veras lo es para obtener una pretensión ejecutiva.*

*Ha de acreditarse entonces, como condición para el ejercicio de la acción ejecutiva, la demostración de la mora del deudor de la obligación. Apoyo de este criterio es el hecho de que las obligaciones que surgen de un contrato bilateral son recíprocas, o tienen señalado término de ejecución que nacen unas con anterioridad a otras, la mora –se deduce fácilmente– que legitima el derecho a la acción ejecutiva no tiene vida jurídica mientras que el acreedor ejecutante y a su vez deudor, no demuestre palmariamente el cumplimiento de las obligaciones que por efectos del contrato le son propias, todo de acuerdo a lo establecido por los artículos 1609 y 1546 del Código Civil.*

*Así las cosas, el derecho a demandar la prestación que del contrato dimana, se da sólo cuando el deudor está en mora. Y lo estará cuando el otro contratante demuestre su cumplimiento, caso en el cual coloca en estado de mora al demandado, por lo que es presupuesto de la demanda para la procedencia de la acción”<sup>1</sup>.*

Bajo ese criterio, es evidente que en este caso el extremo actor no acreditó haber cumplido o haberse allanado a cumplir con la obligación establecida en el numeral 4 del acta de conciliación en cuanto a entregarle a la demandada María Ofelia Velasco Castro, el 15 de julio de 2019 a las 8:50 a.m. el paz y salvo de administración, deber que era anterior al de los demandados de suscribir la escritura de compraventa, pues tal acto estaba señalado para las 9:00 a.m. de ese mismo día. Adviértase que en el acta de comparecencia No. 003 suscrita por el representante legal de la aquí demandante y por el Notario 22 del Círculo de Bogotá, en esa fecha antes mencionada únicamente se aportaron los documentos que obran enlistados a folios 9 (vto.) al 10 del C. 1 del expediente físico, dentro de los cuales no se mencionó el referido paz y salvo. Por lo tanto, es incontestable que la sociedad demandante no estaba legitimada para deprecar el pago de la pena por el incumplimiento de la parte demandada de una obligación posterior a la suya, cuyo cumplimiento no acreditó y respecto del cual no hizo pronunciamiento alguno al descorrer el traslado del recurso formulado por la parte demandada.

Téngase en cuenta que con solo ese argumento se destruye uno de los requisitos del título ejecutivo, su exigibilidad, pues como ya quedó referido en líneas anteriores, nadie está en mora de cumplir lo pactado mientras el otro no lo cumpla por su parte o no se allane a cumplir en la forma y tiempos convenidos (art. 1609 del C. Civil). Y, entonces, aunque el extremo actor acreditó, en principio, la existencia de la obligación a cargo de los demandados, con el acta de comparecencia y con el requerimiento previo

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Bogotá. Sala Civil. Auto de 27 de abril de 2011. M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez.

establecido en el acta de conciliación ejecutada, es claro que los demandados probaron su inexigibilidad.

En cuanto a los demás argumentos aducidos por los demandados en su recurso, este Despacho se abstiene de pronunciarse sobre aquellos, toda vez que con el desarrollado en procedencia es suficiente para revocar el auto impugnado y negar el mandamiento de pago solicitado. Lo anterior, en armonía con lo establecido en el art. 282 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: REVOCAR** el auto del 11 de marzo de 2020, mediante el cual se libró mandamiento de pago.

**SEGUNDO:** En su lugar, se NIEGA EL MANDAMIENTO EJECUTIVO solicitado por Abastecer Construcciones S.A.S. contra María Ofelia Velasco Castro, Oscar Alexander Ariza Velasco y Natalia Durán Velasco, toda vez que el acta de conciliación base del recaudo no reúne a cabalidad los requisitos del art. 422 del C. G. del P. Sobre el particular, obsérvese que la obligación reclamada no es exigible, por cuanto la parte demandante no acreditó el cumplimiento de la obligación de entregarle a los demandados el paz y salvo de administración, la cual era previa a la de los ejecutados de firmar la escritura, como tampoco acreditó que se hubiera allanado a cumplirla, de acuerdo con lo expuesto en precedencia.

**TERCERO: ORDENAR** la cancelación de las medidas cautelares tomadas en este asunto. Líbrense los oficios del caso. Si hubiere embargo de remanentes, Secretaría proceda de conformidad y póngalos a disposición del Juzgado respectivo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**ZARETH CAROLINA PRIETO MORENO**  
**Juez**

Estado electrónico del 13 de mayo de 2022

Firmado Por:

**Zareth Carolina Prieto Moreno**  
**Juez**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgados 009 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Código de verificación: **46537b0e868e28a9a41c2835396fcda7738bb938561b85e2b1168d23961586fa**

Documento generado en 12/05/2022 02:23:13 PM

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

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