

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., siete de julio de dos mil veintidós

Radicación No. 2017-00348

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por los señores Ana Celia Cadena, Graciela Guerra de Villa, Jorge Alberto y Mauricio Ávila Guerra, en contra de los señores Raúl Mendieta Castelblanco y Jenny Marcela Vergara.

ANTECEDENTES

1. Con su demanda pidieron los accionantes que se librara orden de apremio a su favor y en contra de los demandados por las sumas de: a) \$16.500.000 por conceptos de saldo insoluto del precio del contrato de promesa de compraventa del 3 de diciembre de 2014, que se celebró con respecto al inmueble ubicado en la calle 50 sur No. 80-31, de esta ciudad; b) \$23.750.000 por cláusula penal pactada en el citado negocio jurídico; y c) costas (fls. 23-24, c. 1).

2. Como soporte fáctico adujo que ellos celebraron el citado contrato, en calidad de promitentes vendedores, con los demandados, promitentes compradores, sobre el bien de la referencia, al que, además, lo identifica la matrícula No. 50S-935103, donde los futuros adquirentes se comprometieron a cancelar a sus propietarios la suma de \$237.000.000, de los que no han cancelado \$16.500.000; pese a que ya se suscribió “la escritura pública de compraventa y la entrega material del inmueble... se terminó en enero de 2016”.

A los accionados los han requerido para que sufraguen el saldo insoluto, “pero han hecho caso omiso”; que “en la cláusula décima del contrato se pactó una cláusula por incumplimiento por valor de

\$23.750.000 y se le dio carácter de mérito ejecutivo”, al punto que “las partes renunciaron a cualquier requerimiento para ser constituidos en mora”, por lo que se “trata de obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles” (fls. 13-14, c. 1).

3. Mediante auto del 5 de junio de 2017 se libró mandamiento de pago tal como se solicitó en la demanda (f. 26, c. 1), frente al que una vez propuesto recurso de reposición por ambos accionados por auto del 11 de octubre de ese año se repuso la citada providencia y, en su lugar, negó la orden de apremio “por falta de completud (sic) del título ejecutivo y carencia probatoria de la inexigibilidad de la obligación” (fls. 160-161, c. 1).

Decisión frente a la que la parte demandante formuló reposición y en subsidio apelación (fls. 168-173, c. 1), decidido el primero de manera adversa al impugnante mediante providencia del 30 de octubre de 2018 (fls.189-190, c. 1); mientras el restante lo conoció el Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá, entidad que, por auto del 29 de abril de 2019, revocó parcialmente el mandamiento de pago negando librar orden de apremio por los \$23.500.000 (cláusula penal), toda vez que “no existe una obligación exigible” al no acreditarse “el incumplimiento total o parcial del demandado” y lo confirmó en lo demás.

Luego por auto del 4 de septiembre de 2019 se aclaró que Raúl Mendieta Castilblanco fue el único que arrió oposición oportuna al presente trámite ejecutivo; mientras la de la otra accionada fue extemporánea; asimismo, se aceptó la caución prestada en dinero por la parte demandada y dispuso el levantamiento de todas las medidas cautelares decretadas f. 213, c. 1), incluido el embargo sobre el inmueble con matrícula No. 50S-935103; decisiones ratificadas por auto del 22 de enero de 2020 (f. 222, c. 1).

No obstante, por auto del 8 de junio de 2020, el Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá hizo un control de legalidad oficioso de su providencia del 29 de abril de 2019, por lo que –a iniciativa propia- dejó sin efecto la decisión de tener por extemporáneamente contestada la demanda de la señora Jenny Marcela Vergara; por lo que dispuso darles trámite a ambas contestaciones, y la cesación de la orden de apremio por

la cláusula penal cobija a ambos accionados, y no uno como originalmente se resaltó; vicisitud reiterada en el auto de obedézcase lo resuelto por el superior dictado por este despacho el 5 de agosto de 2021 (pdf. 04autotraslado).

Ambos demandados excepcionaron: (i) “cobro de lo no debido”; (ii) “compensación”; (iii) “novación”; (iv) “pacto no cumplido”; (v) “habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde”; (vi) “inexistencia del requisito de exigibilidad”; y (vii) “temeridad y mala fe” (fls. 131-140 y 199-206, c. 1).

4. Por Auto del 21 de abril de 2022 pasado se decretó como prueba la documental adosada por las partes en las oportunidades procesales correspondientes; los interrogatorios de ambas partes y la testimonial pedida por ésta; y se fijó el 6 de julio de este año para adelanta la audiencia de instrucción y juzgamiento, donde la parte demandante en sus alegatos de conclusión manifestó que los hechos del libelo petitorio no han sido controvertidos de manera concreta; además, se acreditó que el inmueble de la referencia se entregó en diciembre de 2014.

Pero no se corroboró con la documental, interrogatorios de parte, ni los testimonios que los demandados hayan llegado a un acuerdo con los demandantes para que aquellos hicieran un convenio con el inquilino del local comercial que hacía parte del inmueble objeto de promesa para la entrega de ese bien a los accionados; que el Juzgado de alzada dijo en una providencia que los demandados deben pagar los \$16.500.000 recaudos en el proceso.

A su turno, los accionados resaltaron que el saldo cobrado no se pagó, porque se compensó con las sumas de dinero pagados por ellos al inquilino para que entregara el local (\$6.000.000); el pago de servicios públicos; y aunque si bien es cierto que no se reunieron con los demandantes para manifestarle su intención de iniciar trámites para lograr que el inquilino les entregara el local comercial; también lo es que cuando se enteraron no se opusieron a esa actuación; que es inexigible la suma de \$16.500.000, por cuanto quedó atada a la efectiva entrega del local sin estipular fecha, por lo quedó indeterminada; y que se estaba

negociando ese saldo entre las partes, cuando los demandantes iniciaron este trámite judicial, por lo que actuaron de mala fe.

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y revocatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del 5 de junio de 2017, modificada por las providencias del 30 de octubre de 2018 y el 8 de junio de 2020, estas dos últimas emitidas por el Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá, por lo que pasa a explicarse:

2. En efecto, obra en el expediente el contrato de promesa de compraventa del 3 de diciembre de 2014, por medio del cual Ana Celia Cadena, Graciela Guerra de Ávila, Jorge Alberto y Mauricio Ávila Guerra prometieron vender a Raúl Mendieta Castelblanco y Jenny Marcela Vergara una casa de habitación ubicada en la calle 50 sur No. 80-31, de Bogotá, distinguido con la matrícula No. 50S-935103, por un precio a pagar de \$237.500.000, a cancelarse de la siguiente manera: **a)** \$1.000.000 sufragada el 9 de noviembre de 2014; **b)** \$140.000.000 el 3 de diciembre siguiente, ambas sumas se entregaron en efectivo; **c)** \$80.000.000 con un crédito hipotecario otorgado por el Banco Caja Social a los promitentes compradores, que se constituiría conjuntamente con la escritura pública de compraventa; y d) \$16.500.000, en efectivo, “el día de la entrega del inmueble.

Adicionalmente, su cláusula 7° establece que la escritura pública de compraventa –y la hipoteca- se protocolizaría el 23 de diciembre de 2014, a las 10:00 a.m., en la Notaría 64 de esta ciudad, o “en la que el banco disponga antes o después, quedando sujeta a la aprobación del crédito”; mientras la entrega “real y material” del bien a los demandados se haría el 17 de enero de 2015, teniendo “en cuenta que para ese día los promitentes compradores ya han pagado la totalidad del inmueble” (cláusula 8ª); y se pactó una cláusula penal de \$23.750.000 (fls. 4-7, c. 1).

Ahora bien, este documento es un título ejecutivo, por cuanto cumple con los requisitos para ser tal, vale decir que el documento

provenza del deudor, en este caso los promitentes compradores firmaron el citado contrato preparatorio; prueba plenamente contra el deudor, contiene una obligación expresa, clara y exigible, por cuanto establece el precio de la venta (\$237.500.000), y la afirmación indefinida de la parte demandante de no habersele sufragado la suma de \$16.500.000, que debía hacerse el día 17 de enero de 2015, fecha de entrega del inmueble, según lo establecido por las cláusulas 7ª y 8ª del citado negocio jurídico; es expresa por estar delimitada en la cantidad (\$16.500.000), el acreedor (parte demandante), deudores (demandados) y fecha de exigibilidad (17 de enero de 2015).

Adicionalmente, como la base del contrato de promesa es de carácter bilateral (obligaciones para ambas partes), la “viabilidad de la ejecución está condicionada no solo a que la obligación reclamada cumpla con las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, sino que quien reclama su satisfacción o pago haya cumplido con las suyas y lo demuestre, en caso que no conste en el respectivo documento, o manifieste estar presto a atenderlas, cuando basta afirmarlo. Se refiere a las obligaciones a cargo del ejecutante causadas con antelación al proceso, pues es el momento o la oportunidad que se toma como referencia”¹.

En este negocio preparatorio surgió una obligación de hacer: suscribir la escritura pública de compraventa, que la parte demandante cumplió, toda vez que en el expediente obra el folio de matrícula No. 50S-935103, donde la anotación No. 7º resalta que, por escritura pública No. 6425 del 31 de diciembre de 2014, de la Notaría 47 de Bogotá, los demandantes vendieron al demandado Raúl Mendieta Castelblanco el citado bien (fls. 36, vlto, c. 1); mientras en la citada escritura se hizo la claridad en la cláusula 5ª que “los vendedores han hecho entrega del inmueble al comprador, con todas sus anexidades, usos, dependencias y en el estado en que se encuentra” (f. 59, c. 1).

De manera que la documental da cuenta que los demandantes cumplieron con sus obligaciones derivadas de la promesa como son la de suscribir la escritura pública de compraventa, inscribir ese documento

¹ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo IV. Procesos ejecutivos. 6ª edición. Temis. 2017. Pág. 23.

notarial en la correspondiente oficina de registro de instrumento público e hizo entrega del bien al demandado que –en definitiva- terminó adquiriéndolo (**Raúl Mendieta Castelblanco**.)

Por lo tanto, se deberá cesar la ejecución con respecto a Jenny Marcela Vergara, toda vez que si bien es cierto que estaba obligada a sufragar la totalidad del precio del inmueble pactado en la promesa por comprometerse a ello; también lo es que para que la promesa tuviera eficacia frente a dicha señora en el cobro de parte del precio la parte demandante debió acreditar el cumplimiento de sus obligaciones frente a ella, vale decir suscribir la escritura pública de compraventa a su favor, acto a inscribir en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur, y entregársele el inmueble, lo que no sucedió, puesto que tanto en la escritura pública No. 6425 del 31 de diciembre de 2014, de la Notaría 47 de Bogotá y en la anotación 7 del citado folio de matrícula solo aparece como dueño **Raúl Mendieta Castelblanco** (fls. 36 vlto, 58 vlto y 67 vlto, c. 1).

Y aunque es cierto que este estudio del título ejecutivo se debió realizar al momento de calificar demanda y pese a las providencias del Juzgado 17 Civil del Circuito de Bogotá, también lo es que “todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópic, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem” (CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, reiterada en STC 2725 de 2020 Rad. 2020-00675-00 y STC3064-2022, entre muchas, a su vez citada por CSJ. SC. Sentencia de tutela del 18 de mayo de 2022. STC5997-2022. Radicación n° 11001-02-03-000-2022-01491-00. MP. Martha Patricia Guzmán Álvarez).

3. No obstante, como el demandado **Raúl Mendieta Castelblanco** propuso excepciones se pasará a estudiarlas:

3.1. En primer lugar, es cierto que formalmente existe título ejecutivo en contra del citado demandado Mendieta Castelblanco; puesto que en la promesa de compraventa se tiene claridad sobre el precio, su forma de pago, quiénes deben hacerlo, los acreedores y la forma de pagarlo a cuotas; no obstante, materialmente no, por lo que pasa a explicarse:

En efecto, resalta la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que del contrato de promesa “el segundo requisito esencial concierne a la oportunidad para el cumplimiento de la prestación de hacer, la cual, *“no puede ser pura y simple, sino que siempre estará sujeta a un plazo o una condición...”* (cas. octubre 25/2001, S-201-2001[6748]; cas. mayo 13/2003, S-055-2003 [6760]), por ser un *“acuerdo de carácter provisional y transitorio, preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de concertarlo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como ‘no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato’ (G. J. CLIX pág.283)”* (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759)” (CSJ. SC. Sentencia de casación del 7 de febrero de 2008. expediente 2001-06915-01. MP. Williám Namén Vargas).

De manera que aunque las partes por la autonomía de la voluntad (artículos 3°, 6° de la Constitución Política y 1602 del Código Civil) están habilitadas para pactar cláusulas accidentales en el negocio de promesa, donde adelanten las prestaciones del contrato definitivo como la del pago –todo o parte- del precio; y la entrega del inmueble; una vez se celebre el definitivo, como en este caso la compraventa del bien con matrícula No. 50S-935103, el negocio jurídico preparatorio agota su objeto, al punto que tanto el monto del precio y su forma de pago, así como lo de la entrega del bien quedan regulados por el contrato definitivo.

Sobre el punto dice la doctrina que “las partes interesadas en celebrar un contrato pueden querer postergar su celebración, pero no obstante desear quedar vinculadas por uno de promesa”, por lo que “con

esta función aparece esta figura contractual, vinculando las partes desde su celebración, hasta que se perfeccione el contrato prometido” (se subraya, ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles. Teoría general del negocio mercantil. Decimocuarta edición. Bogotá. Legis. 201. Pág. 104).

Expresado de otra manera, por otro autor, el “objeto del contrato de promesa es la celebración de ese contrato prometido y no las obligaciones que mediante este último se impondrán a las partes en definitiva” (ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. Derecho civil. De los contratos. Santiago de Chile. Editorial Zamorano y Caperan. 1976. Pág. 142).

Ello se debe a como lo ha resaltado la Corte Suprema de Justicia con el cumplimiento de la obligación de hacer se agota, se insiste, en el contrato de promesa “su función económico – jurídica”; por lo que la falta de pago del precio ha de fundarse en el contrato de compraventa, en este caso, en la Escritura Pública No. 6425 del 31 de diciembre de 2014, de la Notaría 47 de la ciudad, donde los señores Ana Cecilia Cadena, Graciela Guerra de Villa, Jorge Alberto y Mauricio Ávila Guerra vendieron al señor Raúl Mendencia Castelblanco el citado bien por la suma de \$150.000.000, pagaderos de la siguiente forma: a) \$70.000.000, que los vendedores declaran recibidos a entera satisfacción; y b) \$80.000.000 que “serán pagados producto de un préstamo otorgado por el Banco Caja Social S.A.” (cláusula cuarta, precio y forma de pago, f. 59, c. 1).

Por lo tanto, este último acto jurídico vigente entre las partes no establece una obligación en contra de los demandados de sufragar a los demandantes la suma de \$16.500.000; ni menos se encuentra estipulada una cláusula penal en caso de incumplimiento; máxime que en el literal a) de la cláusula sexta de la Escritura Pública No. 6425 del 31 de diciembre de 2014, de la Notaría 47 de la ciudad, ambos extremos del litigio manifestaron que “aceptan la presente escritura pública y todas las estipulaciones aquí contenidas, por estar en un todo de acuerdo” (f. 59 vltto, c. 1); reiterado en el acápite de “otorgamiento y autorización”, donde se plasmó que “leída la presente escritura pública por los comparecientes y advertidos de la formalidad de su correspondiente registro dentro del término legal la hallaron conforme con sus intenciones,

la aprobaron en todas sus partes y la firmaron junto con el suscrito Notario quien da fe y la autoriza” (f. 66 vlto, c. 1).

Esto es refrendado por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que ha resaltado que “el precontrato “engendra una obligación dirigida a la cooperación para la conclusión del contrato principal. El contenido y clase de las declaraciones de voluntad que han de integrar el contrato futuro se conforman en cada caso a la naturaleza de este” (cas. 19 de abril de 1937, G.J. No. 1920-21, citada por PÉREZ VIVES, Álvaro. *Compraventa y permuta en derecho colombiano*. 2ª edición. Bogotá. Temis. 1953. Pág. 51).

De esta manera, el contenido del clausulado que ha de regir a las partes es el contenido en el negocio definitivo (compraventa), donde se pacta claramente, como en la Escritura Pública No. 6425 del 31 de diciembre de 2014, el bien objeto del negocio, su precio y forma de pago, fecha de entrega; entre otras, pues el negocio jurídico preparatorio ya cumplió su función económica-jurídica de contribuir forzosamente a “la conclusión del contrato principal”.

4. En resumidas cuentas, se declarará probada la falta de título ejecutivo en contra de la señora Jenny Marcela Vergara; por cuanto la parte demandante no cumplió ni se allanó a cumplir lo establecido en el contrato de promesa, puesto que no le transfirió el dominio de parte del bien objeto de la Litis; ni esgrimió un argumento para no hacerlo; y con respecto a Raúl Mendencia Castelblanco el contrato de promesa agotó su vigencia con la celebración del contrato definitivo, vale decir la compraventa, insertada en la Escritura Pública No. 6425 del 31 de diciembre de 2014, de la Notaría 47 de la ciudad; la cual gobierna asuntos relacionados con el precio y su forma de pago, donde no se recogió la suma objeto de recaudo.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR la prosperidad de la excepción de falta de título ejecutivo, por lo explicado en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **CESAR** la ejecución **y DECLARAR** terminado el trámite ejecutivo que aquí se decide.

TERCERO: ORDENAR el levantamiento de todas las medidas cautelares practicadas en este proceso, si las hay. Por Secretaría librense los oficios correspondientes.

Si existieren embargos de remanentes, concurrentes, acumulados de bienes que se llegaren a desembargar, procédase conforme a la regla de prelación de la ley sustancial o póngase los bienes desembargados a disposición de quien los requiera según el caso. Oficiese.

CUARTO: Ordenar el desglose del título ejecutivo objeto de recaudo a favor del extremo ejecutado. Déjense las constancias de ley.

QUINTO: CONDENAR al ejecutante a pagar los perjuicios que la demandada haya sufrido con ocasión del perfeccionamiento de las medidas cautelares.

SEXTO: CONDENAR en costas del presente proceso a la parte ejecutante. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.000.000 m/cte. Por Secretaría liquídense de conformidad.

SÉPTIMO: Archivar el expediente una vez se liquiden las costas, previo las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 036 del 8 DE JULIO
DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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: **98409bf6e19fcf60b323545da4220a97f3e741a936395f4bfc05d324081214e6**

Documento generado en 06/07/2022 03:41:22 PM

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

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