



2021-17

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO. BARRANQUILLA, NUEVE (9) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).-

**PROCESO:** EJECUTIVO  
**DEMANDANTES:** OSVALDO MARTINEZ CLARK FREAY y OTROS  
**DEMANDADO:** JAIRO PLATA BULA  
**RADICADO:** 08-001-31-03-008-2021-00017-00.

### **ASUNTO A DECIDIR**

Procede este Despacho a pronunciarse sobre el recurso de reposición y en subsidio de apelación, interpuesto por el abogado demandante el día 5 de abril de 2021, contra el auto que no libró orden de pago adiado 23 de marzo de 2021.

### **ARGUMENTOS DEL RECURRENTE**

Sustenta su inconformidad afirmando que mediante la demanda se pretende el pago de la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000), por concepto de saldo insoluto que el demandado adeuda a los demandantes, como producto del contrato de promesa de compra venta. Como título ejecutivo se allegó el citado contrato de 18 de marzo de 2016, que en su cláusula cuarta establece que el precio de la venta es TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.00.000), pagaderos CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000) como anticipo, y el saldo de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000), a la firma de la escritura pública.

Así mismo, explica que las cláusulas quinta y sexta del contrato establecen que, para el pago del saldo insoluto, el vendedor debía cumplir previamente unas obligaciones, las cuales generarían gastos que serían deducidos y entregados como anticipos; mientras que la cláusula octava señala que *“La escritura pública contendrá el contrato de compra-venta prometido y será otorgada en la Notaría Doce del Circulo Notarial de Barranquilla, el día del pago del último anticipo y teniendo la adjudicación por vía notarial del trámite sucesoral (...)”*

En ese orden de ideas el pago del saldo insoluto, que se exige ejecutivamente, estaba supeditado a ciertas condiciones que debía cumplir el vendedor, pero las



2021-17

partes también acordaron como época para el pago, el día en que se le adjudicara al comprador, vía notarial, el bien prometido en venta, hecho que tuvo lugar el 6 de diciembre de 2018, en la Notaría Novena del Circulo Notarial de esta ciudad, mediante escritura 2360, que aprobó el trabajo de partición y adjudicó el bien prometido en venta al demandado.

En consecuencia, el título ejecutivo cumple con los presupuestos exigidos en el artículo 1611 num. 3 del C.C., teniendo en cuenta que la época del saldo insoluto sería el 6 de diciembre de 2018, fecha en que se otorgó la escritura pública.

### **CONSIDERACIONES**

Conviene recordar que conforme a lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P., un documento es considerado título ejecutivo cuando proviene del deudor o de su causante y contiene una obligación clara, expresa y exigible.

Cuando el título ejecutivo consiste en un contrato de promesa de celebrar otro contrato, dicho documento para producir obligaciones entre quienes lo celebran, debe cumplir con los requisitos antes enunciados, y además contener otros requisitos que se encuentran señalados en el artículo 1611 del C.C., subrogado por 89 de la Ley 153 de 1887, entre ellos que “contenga un plazo o condición que fije la época en que habrá de celebrarse el contrato prometido”.

2

Reexaminado el contrato de promesa de compraventa de inmueble, aportado como título ejecutivo, se advierte que el mismo fue suscrito entre OSVALDO RAFAEL MARTINEZ CLARK FREAY en nombre propio y en representación de los señores PEDRO OSVALDO MATINEZ CLARK FREAY y JULIO GREGORIO MARTINEZ CLARK FREAY, en calidad de promitentes vendedores, y el señor JAIRO PLATA BULA en calidad de promitente comprador; así mismo se observa que en la cláusula OCTAVA se pactó:

***“PLAZO: La escritura pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaría Doce del Círculo Notarial de Barranquilla, el día del pago del último anticipo y teniendo la adjudicación por vía notarial del trámite sucesoral que se llevará a cabo en la misma notaria...”***



2021-17

A su vez, en la cláusula CUARTA quedó estipulado lo concerniente al precio de la venta y el pago del anticipo, de la siguiente manera:

**“PRECIO:** *El precio de la venta prometida es la suma de TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$380.000.000) que el PROMINENTE COMPRADOR pagara a los PROMINENTES VENDEDORES de la siguiente manera: la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$180.000.000), por concepto de anticipo...”*

Tal como se indicó en el auto censurado, en el referido contrato quedó plenamente establecido que la escritura publica de compraventa se suscribiría en la fecha del pago del ultimo anticipo, no obstante, no se indicó en la promesa la fecha de ese pago, falencia que pretende suplir el recurrente al indicar en su recurso que “*El anticipo (\$ 180.000.000) a que hace referencia la providencia deprecada y del cual se arguye que no se hizo ninguna apreciación sobre su pago, es porque esa suma fue recibida a satisfacción por el promitente vendedor tal como se señala en el hecho dos (2) del pliego demandatorio. Lo que se pretende aquí es el pago del saldo insoluto (\$ 200.000.000).*”

3

Sin embargo, se debe precisar que el documento traído como título ejecutivo es el que debe expresar de manera clara el plazo o la condición que fije la fecha en que debía celebrarse el negocio prometido, sin que sea dable al juez hacer deducciones o inferencias para extraer la voluntad de los contratantes o pretender alterar lo convenido en el contrato, como de alguna manera lo pretende el recurrente al señalar cual es, a su juicio, el alcance que debe dársele a las referidas clausulas octava y cuarta.

Por lo anterior el contrato aportado no presta mérito ejecutivo, razón por la cual se confirmará el auto recurrido.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA;

## RESUELVE

**PRIMERO:** No Reponer el proveído de fecha 23 de marzo de 2021, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.



2021-17

**SEGUNDO:** Conceder, en el efecto suspensivo, el recurso de apelación contra el auto del 23 de marzo de 2021. En consecuencia, se por Secretaría dispóngase el envío de las actuaciones a la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla con el fin de que desate la alzada.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**JENIFER MERIDITH GLEN RIOS**  
**JUEZ**

Notificado por estado electrónico del 10 de agosto de 2021

**Firmado Por:**

**Jenifer Meridith Glen Rios**  
**Juez Circuito**  
**De 008 Función Mixta Sin Secciones**  
**Juzgado Administrativo**  
**Atlantico - Barranquilla**

4

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:

**714e8a3356c3087619e8256452ee6303bd53ab9c15a7a83d0be661efc0ab3cb3**

Documento generado en 09/08/2021 03:39:45 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**