REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA.
RADICACIÓN: 08001-31-03-016-2022-00281-00
DEMANDANTE: La Sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S.
DEMANDADO: JUAN JOSE CURE VILARÓ.
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÒN.

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO, Barranquilla, veintiuno (21) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Se decide el recurso de reposición interpuesto por la Sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S., en contra del auto del siete (07) de diciembre de dos mil dos mil veintidós (2022), por medio del cual este Despacho Judicial denegó el mandamiento de pago solicitado.

CONSIDERACIONES

Dispone el canon 318 de la Codificación Procesal Civil: "*Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el Juez, contra los del Magistrado Ponente no susceptible de Súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, a fin de que se revoque o reformen"*.

"…El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso. Salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrá interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos."

El recurso de reposición o revocatoria puede definirse como el remedio procesal tendiente a obtener que, en la misma instancia donde una decisión fue emitida, se subsanen, por contrario, los yerros en que aquélla pudo haber inferido.

Examinado el recurso de reposición interpuesto por parte de la Sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S., a través de su apoderado judicial, se observa que cuestiona el auto del siete (07) de diciembre de dos mil dos mil veintidós (2022), argumentando que:

"…Señora juez, con el debido respeto, le manifiesto que la decisión adoptada, no se compadece con la realidad probatoria, porque si bien es cierto que tratándose de un título ejecutivo compuesto y que por tal razón es requisito sine quanum aportar un documento que acredite las suma de dinero pagadas; no es menos cierto que tales pruebas documentales fueron aportadas, tal como se puede observar en los anexos y pruebas (Solicitud de conciliación y conciliación ante la Notaria Novena), en las cuales el mismo demandado (JUAN CURE VILARO), reconoce de manera expresa en el hecho cuarto de su solicitud de conciliación, que mis representados camelaron la totalidad del valor de los predios 6,7 7 8, tal como consta en la solicitud de conciliación hecha ante la notaria- por el demandado –JUAN CURE VILARO y luego así que consignado en la precitada conciliación y además como se puede observar la conciliación realizada entre mis representados y el señor JUAN CURE VILARO, NUNCA, veros por incumplimiento en el pago y es por ello que el mismo demandado en este proceso reconoce el pago, motivo por el cual no se comprende porque el juzgado manifiesta no haberse aportado.

Ahora siendo así las cosas es claro que excitó un error involuntario al valorar las pruebas, ya que si se aportó el pago de las sumas pactadas que debían estar canceladas hasta ese ínstate, ya que los demás pagos se modificaron las fechas de pago, tal como consta en el "otro si", también aportado como prueba-.

Su señoría al estar demostrado que si se aportó y demostró que se realizó el pago de lo pactado, como lo reconoce el demandado, se debe revocar el auto objeto de impugnación y en su defecto expedir el mandamiento de pago correspondiente…".

Ahora bien, el estrado al revisar y paragonar lo actuado en autos con las alegaciones de la sociedad impugnante, se avizora que los cargos de reposición no son suficientes para revocar el proveído atacado.

En efecto, se le –itera- al recurrente que los títulos ejecutivos complejos, son aquellos en que la obligación que se pretende recaudar, con las características a que alude el artículo

422 del ibídem, no se desprende de un solo documento proveniente del deudor, sino de varios. Será, entonces, una pluralidad de documentos los que concurran a conformar el título ejecutivo, debiéndose acreditar, ab-initio, la prestación reclamada, con los requisitos indicados, esto es, que sea clara, expresa y actualmente exigible.

Así mismo, dentro de los títulos ejecutivos se encuentra los que tienen una naturaleza contractual bilateral, los cuales por sus características para efectos de exigir el pago de una prestación se debe acreditar el cumplimiento por parte del acreedor de las obligaciones en cabeza suya, tal y como lo ha expresado la doctrina:

"…En los actos bilaterales-como ya se dijo y lo ha sostenido la jurisprudencia-, la viabilidad de la ejecución está condicionada no solo a que la obligación reclamada cumpla las exigencias del artículo 422 del Código General Proceso, sino que quien reclama su satisfacción o pago haya cumplido con las suyos 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 causados con antelación al proceso, pues es ese el momento o la oportunidad que se toma como referencia…" (MANUAL DE DERECHO PROCESAL, TOMO IV, PROCESOS EJECUTIVOS).

En razón de ello, se advierte que en la demanda de ejecución se pide el cobro compulsivo de una supuesta obligación derivada de la cláusula penal pactada contenida en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA del 08 de marzo de 2019, modificado por los otros sí No. 1 del 12 de marzo de 2019, 2 del 8 de abril de 2019, 3 del 17 de diciembre de 2019, por valor de CIENTO SESENTA MILLONES M. L ($160.000.000.oo), más los intereses de plazos y moratorios causados.

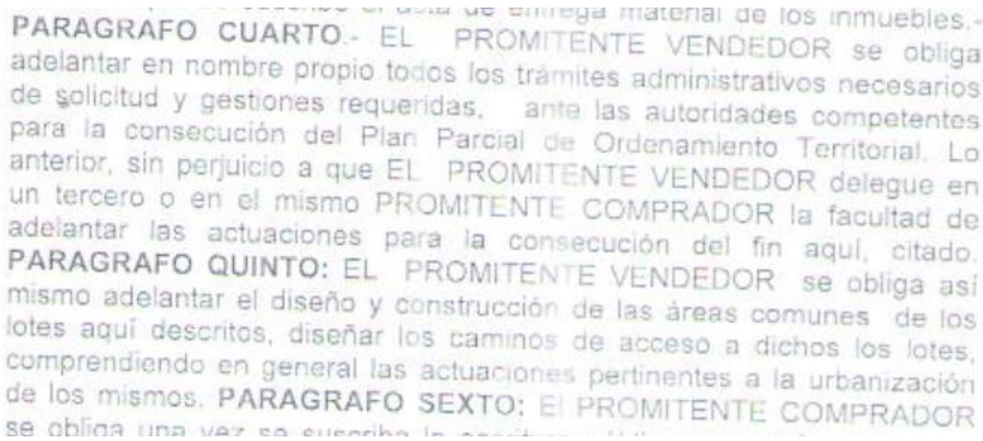
No obstante, la recurrente en ningún momento acreditó el cumplimiento total de las obligaciones colaterales en cabeza suya.

En efecto, en el presente caso se hace imperativo dar una explicación del desarrollo contractual para sostener la afirmación anterior.

Primeramente, tenemos que el demandado JUAN JOSE CURE VILARÓ en calidad de vendedor suscribió un contrato de promesa de compraventa el día 8 de marzo de 2019 (numeral 4º del expediente digital), con la sociedad demandante, quien actuaba como compradora, respecto de los lotes No. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 y 15 ubicados en el predio denominado el santuario situado en la jurisdicción del municipio de Galapa (Atlántico), pactándose como precio la suma de $2.060.000.000, la cual se cancelaría por instalamentos de la siguiente forma:

TERCERA.- PRECIO: El precio de los inmuebles objeto de esta promesa, es la suma de **DOS MIL SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE DE PESOS ($2.060.000.000)** moneda legal los cuales EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a cancelar a EL PROMITENTE VENDEDOR en la ciudad de Barranquilla de la siguiente manera: **1°).-** A la firma de esta promesa que será el día Quince (15) de Marzo de 2019, EL PROMITENTE VENDEDOR abona la suma de Cien Millones Pesos **($100.000.000)** moneda legal corriente. **2°).-** Para el día Quince (15) de Junio de 2019, la suma de Cien Millones Pesos **($100.000.000)** moneda legal corriente **3°).-** Para el día Quince (15) de Agosto de 2019, la suma de Doscientos Millones Pesos **($200.000.000)** moneda legal corriente **4).-** Para el día Quince (15) de Octubre de 2019, la suma de Doscientos Millones Pesos **($200.000.000)** moneda legal corriente **5).-** Para el día Dieciséis (16) de Diciembre de 2019, la suma de Doscientos Millones Pesos **($200.000.000)** moneda legal corriente. **6).** Para el día Quince (15) de Febrero de 2020, la suma de Doscientos Millones Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **7).-** Para el día Quince (15) de Abril de 2020, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente **8).-** Para el día Dieciséis (16) de Junio de 2020, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **9).-** Para el día Quince (15) de Agosto de 2020, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente.**10).-** Para el día Quince (15) de Octubre de 2020, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente **11).-** Para el día Quince (15) de Diciembre de 2020, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** descontara en cada pago (abono) el TRES POR CIENTO (3%) que será cancelado al señor GERMAN DAZA SANTOS identificado con cédula de ciudadanía N° 8.736.000 por concepto de Comisión a la Venta. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante los pagos programados, el interesado podrá realizar abonos y/o pago total anticipado de su saldo. Teniendo en cuenta que si se efectúa la cancelación de la totalidad del dinero antes del año no se aplicara la inflación sobre el PRECIO DE LOS LOTES 11, 12, 13, 14 Y 15. **PARAGRAFO TERCERO:** Todos los pagos arriba citados se efectuaran en horas hábiles del día que corresponda para cada pago (abono). **CUARTA. OTORGAMIENTO:** La Escritura Pública

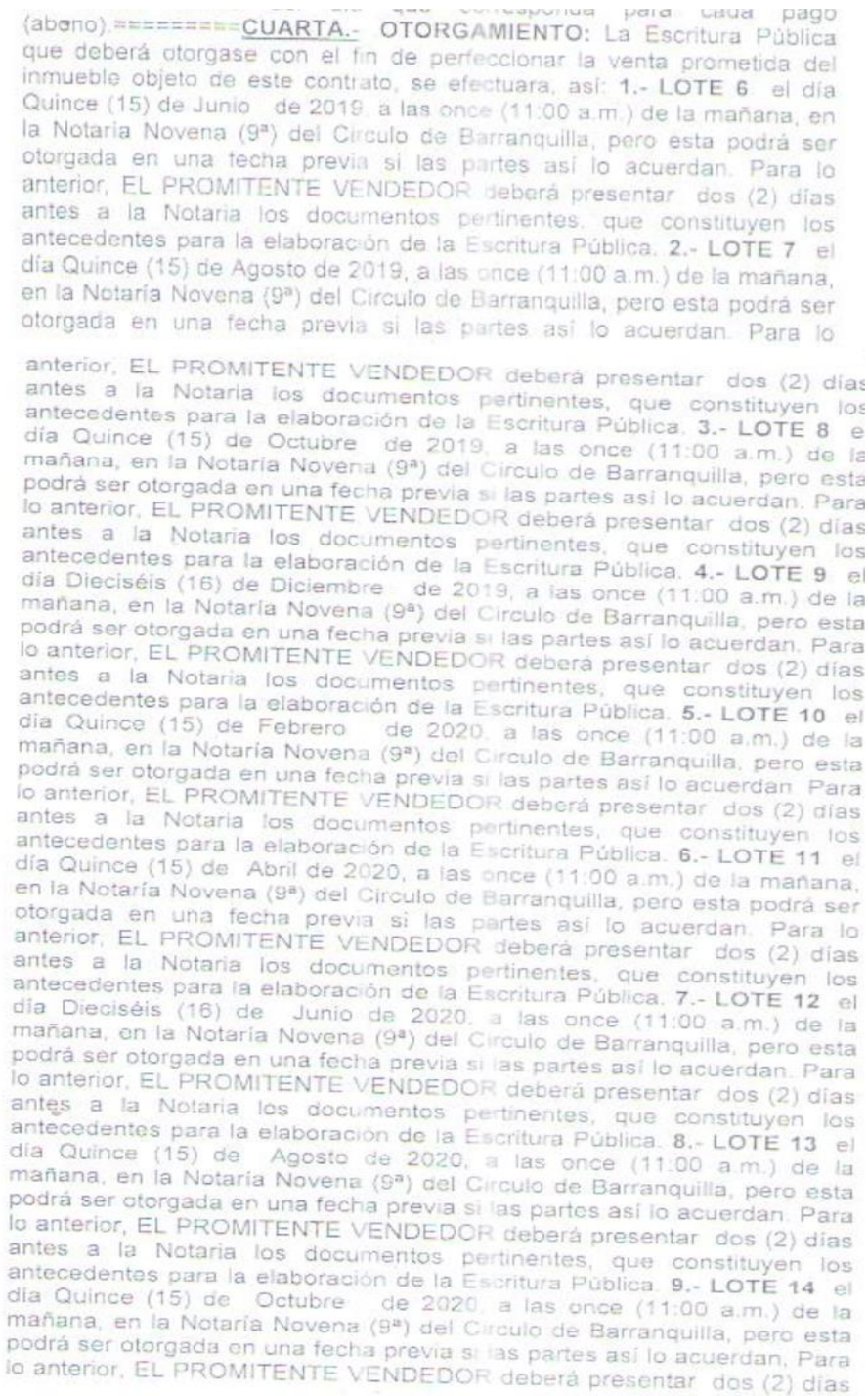
Igualmente, se acordó por las partes en los parágrafos cuarto y quinto de la cláusula quinta del contrato de promesa, que el vendedor se obligaría a:



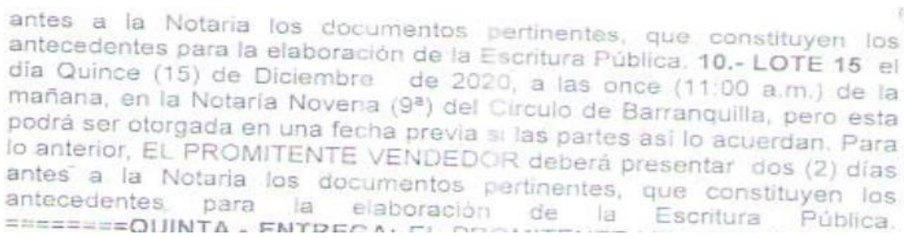
PARAGRAFO CUARTO.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga adelantar en nombre propio todos los trámites administrativos necesarios de solicitud y gestiones requeridas, ante las autoridades competentes para la consecución del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial. Lo anterior, sin perjuicio a que EL PROMITENTE VENDEDOR delegue en un tercero o en el mismo PROMITENTE COMPRADOR la facultad de adelantar las actuaciones para la consecución del fin aquí citado. **PARAGRAFO QUINTO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga así mismo adelantar el diseño y construcción de las áreas comunes de los lotes aquí descritos, diseñar los caminos de acceso a dichos los lotes, comprendiendo en general las actuaciones pertinentes a la urbanización de los mismos. **PARAGRAFO SEXTO:** El PROMITENTE COMPRADOR se obliga una vez se suscriba la

Es decir, que el ejecutado se comprometió a realizar los trámites administrativos tendientes a la consecución de un plan parcial para lograr la urbanización de los lotes citados y a realizar unas adecuaciones.

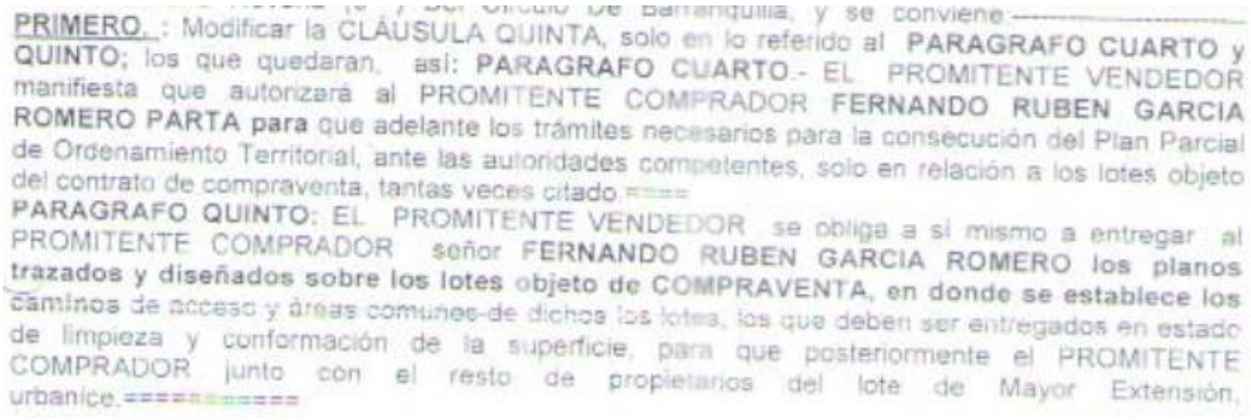
Así mismo, en la cláusula cuarta se estipularon las fechas ciertas para las suscripciones de las escrituras públicas correspondientes a los lotes citados, la cuales eran las siguientes:



(abono).=========**CUARTA.- OTORGAMIENTO:** La Escritura Pública que deberá otorgase con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble objeto de este contrato, se efectuara, así: **1.- LOTE 6** el día Quince (15) de Junio de 2019, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaria Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **2.- LOTE 7** el día Quince (15) de Agosto de 2019, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **3.- LOTE 8** el día Quince (15) de Octubre de 2019, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **4.- LOTE 9** el día Dieciséis (16) de Diciembre de 2019, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **5.- LOTE 10** el día Quince (15) de Febrero de 2020, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **6.- LOTE 11** el día Quince (15) de Abril de 2020, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **7.- LOTE 12** el día Dieciséis (16) de Junio de 2020, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **8.- LOTE 13** el día Quince (15) de Agosto de 2020, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **9.- LOTE 14** el día Quince (15) de Octubre de 2020, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Circulo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días

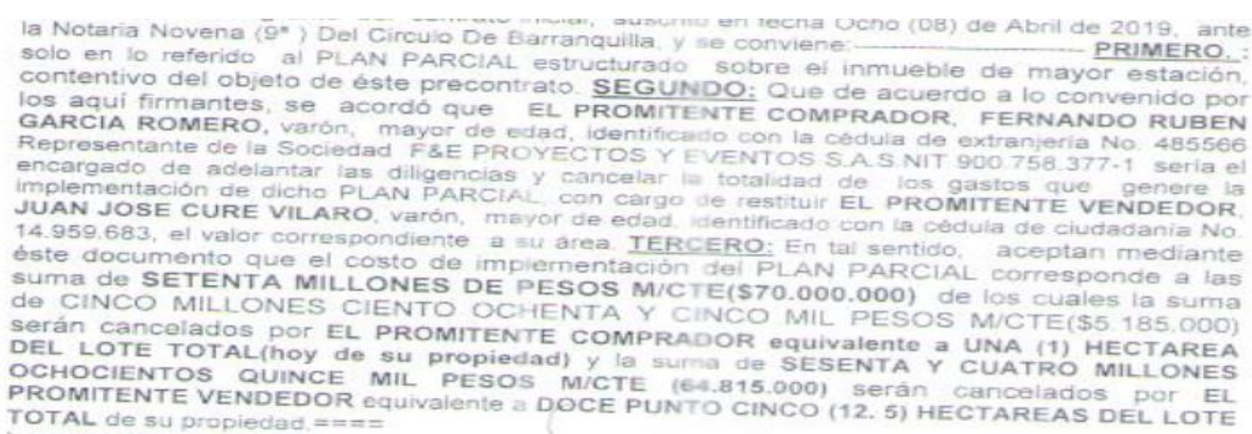

antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública. **10.- LOTE 15** el día Quince (15) de Diciembre de 2020, a las once (11:00 a.m.) de la mañana, en la Notaría Novena (9ª) del Círculo de Barranquilla, pero esta podrá ser otorgada en una fecha previa si las partes así lo acuerdan. Para lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá presentar dos (2) días antes a la Notaria los documentos pertinentes, que constituyen los antecedentes para la elaboración de la Escritura Pública.
========QUINTA - ENTREGA:

Con posterioridad las partes el día 12 de marzo de 2019, suscribieron el otro sí No. 1, (numeral 4º del expediente digital), en el cual acordaron modificar los parágrafos cuarto y quinto de la cláusula quinta del contrato de promesa, en el sentido:


PRIMERO.: Modificar la CLÁUSULA QUINTA, solo en lo referido al **PARAGRAFO CUARTO** y **QUINTO**; los que quedaran, así: **PARAGRAFO CUARTO**.- EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que autorizará al PROMITENTE COMPRADOR **FERNANDO RUBEN GARCIA ROMERO PARTA** para que adelante los trámites necesarios para la consecución del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, ante las autoridades competentes, solo en relación a los lotes objeto del contrato de compraventa, tantas veces citado.====
PARAGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a si mismo a entregar al PROMITENTE COMPRADOR señor **FERNANDO RUBEN GARCIA ROMERO los planos trazados y diseñados sobre los lotes objeto de COMPRAVENTA, en donde se establece los** caminos de acceso y áreas comunes de dichos los lotes, los que deben ser entregados en estado de limpieza y conformación de la superficie, para que posteriormente el PROMITENTE COMPRADOR junto con el resto de propietarios del lote de Mayor Extensión, urbanice.==========

Lo que deja ver, que el vendedor autorizaba al comprador para realizar las gestiones tendientes a la consecución del plan parcial de ordenamiento territorial e igualmente, el enajenante a entregar los planos y diseños sobre los lotes.

Igualmente, los contratantes a través del otro sí No. 2 del 8 de abril de 2019 (numeral 4º del expediente digital), nuevamente modificaron las condiciones del contrato de promesa suscrito, pactándose lo siguiente:


la Notaria Novena (9ª) Del Circulo De Barranquilla, y se conviene:---------- **PRIMERO.**: solo en lo referido al PLAN PARCIAL estructurado sobre el inmueble de mayor estación, contentivo del objeto de éste precontrato. **SEGUNDO:** Que de acuerdo a lo convenido por los aquí firmantes, se acordó que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, **FERNANDO RUBEN GARCIA ROMERO**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería No. 485566 Representante de la Sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S NIT 900.758.377-1 sería el encargado de adelantar las diligencias y cancelar la totalidad de los gastos que genere la implementación de dicho PLAN PARCIAL, con cargo de restituir **EL PROMITENTE VENDEDOR**, **JUAN JOSE CURE VILARO**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.959.683, el valor correspondiente a su área. **TERCERO:** En tal sentido, aceptan mediante éste documento que el costo de implementación del PLAN PARCIAL corresponde a las suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE($70.000.000)** de los cuales la suma de CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE($5.185.000) serán cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR equivalente a UNA (1) HECTAREA DEL LOTE TOTAL(hoy de su propiedad)** y la suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE (64.815.000)** serán cancelados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** equivalente a **DOCE PUNTO CINCO (12. 5) HECTAREAS DEL LOTE TOTAL** de su propiedad.====

En tal sentido, se advierte que la sociedad ejecutante, se atribuyó la obligación de asumir los trámites y asumir los costos de la implementación del plan parcial aludido anteriormente, y que luego se distribuirían entre los contratantes los valores a pagar al respecto.

De otro lado, se advierte que por medio de documento denominado otro sí No. 3 del 17 de diciembre de 2019 (numeral 4º del expediente digital), las partes dispusieron alterar nuevamente el negocio jurídico inicial celebrado, en el sentido de determinar cuáles eran los predios a adquirir, siendo estos, los lotes 9, 10, 11, 13, 14 y 15, a aludir que la obligación del trámite del plan parcial, se encontraba nuevamente en cabeza del vendedor, así mimo a modificar el pacto de arras y plasmar nuevas fechas para el pago del precio, tal y como lo deja ver el siguiente pantallazo:

TERCERA. Quedará así **PRECIO**: El precio de los inmuebles objeto de esta promesa, es la suma de **DOS MIL SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE DE PESOS ($2.060.000.000)** moneda legal, los cuales EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a cancelar a EL PROMITENTE VENDEDOR en la ciudad de Barranquilla de la siguiente manera.

1º).- A la firma de esta promesa que será el día Quince (15) de Marzo de 2019, EL PROMITENTE VENDEDOR abona la suma de Cien Millones Pesos **($100.000.000)** moneda legal corriente. **2º).-** Para el día Quince (15) de Junio de 2019, la suma de Cien Millones Pesos **($100.000.000)** moneda legal corriente. **3º).-** Para el día Quince (15) de Agosto de 2019, la suma de Doscientos Millones Pesos **($200.000.000)** moneda legal corriente. **4).-** Para el día quince (15) de octubre de 2019 la suma de Doscieptos Millones Pesos **($200.000.000)**, **5.) Para el día** treinta (30) de Abril de 2020, la suma de Doscientos Millones Pesos **($200.000.000)** moneda legal corriente.**6).-** treinta (30) de Junio de 2020, la suma de Doscientos Millones Pesos **($200.000.000)** moneda legal corriente. **7).** Para el día treinta (30) de agosto de 2020, la suma de Doscientos Millones Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **8).-** Para el día treinta (30) de octubre de 2020, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **9).-** Para el día treinta (30) de diciembre de 2020, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **10).-** Para el treinta (30) de Febrero de 2021, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente.**11).-** Para el día treinta (30) de Abril de 2021, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **12).-** Para el día treinta (30) de Junio de 2021, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente.**13).** Para el día treinta (30) de agosto de 2021, la suma de Doscientos Millones Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente.

14.) Para el día treinta (30) de octubre de 2021, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **15).** Para el día treinta (30) de Diciembre de 2021, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente. **16)** Para el día treinta (30) de Febrero de 2022, la suma de Doscientos Diez Millones de Pesos **($210.000.000)** moneda legal corriente.

Así mismo, tenemos que el ejecutado el día 11 de marzo de 2021 (numeral 4º del expediente digital), solicita una conciliación extra judicial ante la Notaría Novena del

Círculo de Barranquilla, donde alude como bien lo afirma la sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S., que: *"4. El promitente comprador canceló la totalidad del valor de los predios 6, 7 y 8 y el suscrito le corrió la correspondiente escritura de los mismos…"*.

En razón de lo anterior, las partes de nuevo en conciliación modificaron el acuerdo contenido en la promesa de compraventa, tal y como constan en el documento denominado *"constancia de conciliación por acuerdo No. 001 2021 del 04 de mayo de 2021"*, donde se advierte lo siguiente:

a) Que los contratantes según sus propias afirmaciones aclararon que los predios objeto de la negociación eran los lotes Nos. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 e igualmente, señalaron que hacian parte del contrato de promesa de compraventa los planos arquitectónicos del Plan Parcial y en la Escritura Pública No. 2979 del primero (1) de octubre de 2016, otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla, tal y como lo deja el numeral 1º de dicha acta:

> 1. Las partes de común acuerdo aclaran que los lotes prometidos en venta son 3,4,5,6,7,8,9,10,11 y 12, tal como están detallados en los planos arquitectónicos que hacen parte del Plan Parcial y en la Escritura pública No. 2979 del primero (1) de octubre de 2016, otorgada en la Notaria Cuarta del Circulo de Barranquilla y que hacen parte Integral de este contrato de Promesa de Compra-Venta de fecha ocho (08) de marzo de 2019.

b) Se dejó constancia que no se habían suscrito las escrituras públicas contentivas de los lotes Nos. 3 y 4, en las fechas acordadas en el contrato de promesa de compraventa, siendo estas, el 15 de junio y 15 de agosto de 2019, puesto que se aludió que se celebró el contrato prometido respecto de los lotes Nos. 7 y 8 distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria 040-553150 y 040-553151, lo cual quedó plasmado en las escrituras públicas Nos. 2069 y 2740 de 2019, respectivamente.

   Así mismo, que el pago realizado se tomaba respecto de los lotes No. 3 y 4, y además que la parte ejecutante se obligaba a no registrar las escrituras referidas y remitir las copias de los instrumentos públicos otorgados a la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, tal y como de lo dejan ver los numerales 2 y 4 del documento aportado:

2. El **PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga firmar la correspondiente escritura pública de compraventa de los lotes 3 y 4, ya que por error involuntario se realizó la Escritura Pública de Compra – Venta sobre el lote **No.** 7, identificado con la matrícula inmobiliaria 040-553150 y **No. 8,** identificado con la matrícula inmobiliaria 040-553151, cuando los lotes dados en venta inician por el lote No. **3.**

4. El Promitente comprador se obliga a no registrar la escritura pública de compraventa No 2069 de 2019 del lote No. 7 y la Escritura No 2740 de 2019 del lote No. 8, hasta que realice el pago del precio de dichos lotes dado que el pago realizado se tomó como pago de los lotes No 3 y No 4. Teniendo en cuenta que el PROMITENTE COMPRADOR posee las copias 1 y 2 para registro de las precitadas escrituras, están serán devueltas a la Notaria Novena hasta que se realice el pago de los lotes 7 y 8.

c) Se advierte que las partes modificaron las condiciones de pago del precio respecto de los predios denominados lotes Nos. 5, 7 y 8, por lo que condicionaron el mismo a la entrega del plan parcial por parte del vendedor JUAN JOSE CURE VILARÓ, tal y como lo deja ver el numeral 3 del acuerdo:

3. Las partes de común acuerdan establecen que el pago del **Lote No. 5, será** de sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que el Prominente Vendedor haga entrega del Plan Parcial y así sucesivamente por los lotes 7 y 8, es decir que el pago del lote No. 7 será de sesenta (60) días a partir del pago del lote No. 5 y el lote No. 8 sesenta (60) días,contados a partir del pago del Lote No. 7

d) Que los contratantes pactaron residir el contrato de promesa de compraventa respecto de lotes denominados Nos. 9, 10, 11 y 12, además que el vendedor se obligaba a recibir los lotes Nos. 9, 10, 11 y 12, e igualmente, se dejó constancia que los lotes Nos. 13, 14 y 15, había sido incluidos por error en la negociación, tal y como se deja ver en el numeral 5 del pacto:

5. Las partes de común acuerdo rescinde la compra venta de los Lotes 9, 10, 11 y 12 y el Promitente vendedor se obliga a recibir los lotes antes citados y queda en libertad de hacer cualquier tipo de negocio con dichos lotes 9, 10,11 y 12."

Se deja expresa constancia que los lotes 13, 14 y 15. Fueron incluidos inicialmente por un error, por lo tanto, no hacen parte de esta negociación.

Bajo tal marco de acontecimientos, en cuanto a la obligación de pagar el precio pactado en el contrato de promesa de compraventa del 8 de marzo de 2019, se observa que le asiste la razón a la recurrente en cuanto dicha obligación se encuentra cumplida hasta las posibilidades de la sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S., como quiera que la cancelación del saldo restante quedó supeditada al trámite por parte del demando del plan parcial de ordenamiento territorial ante la autoridad competente.

No obstante, dicha circunstancia no es suficiente para revocar el proveído atacado, puesto que, si bien es cierto, la sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S., acató la prestación de cancelación del valor de precio según sus posibilidades, también lo es, que la recurrente no acreditó el cumplimiento otras obligaciones en cabeza suya.

En efecto, revisado el expediente no se observa la parte ejecutante haya comparecido a suscribir las escrituras públicas de compraventa en los días 15 de junio y 15 de agosto de 2019, respecto de los lotes Nos. 3 y 4 (denominados erróneamente lotes Nos. 6 y 7), aspecto quedo sentado en la *"constancia de conciliación por acuerdo No. 001 2021 del 04 de mayo de 2021"*, puesto que de forma expresa se aludió en la misma que se había celebrado la enajenación de lotes diferentes a favor de la sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S., sin establecer la calenda de suscripción de dichos instrumentos públicos, puesto que solo se señaló que el contrato prometido con relación a los lotes Nos. 7 y 8, distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria 040-553150 y 040-553151, quedó plasmado en las escrituras públicas Nos. 2069 y 2740 de 2019, respectivamente.

Ahora bien, la parte ejecutante no puede sostener que existía una imposibilidad de celebrar los contratos prometidos en los días 15 de junio y 15 de agosto de 2019, en virtud de lo analizado por el plan parcial de ordenamiento territorial, ya que en ese instante en razón de los otros si Nos. 1 y 2 de los días 12 de marzo y 8 de abril de 2019, dicha prestación se encontraba en cabeza de la sociedad F&E PROYECTOS Y EVENTOS S.A.S., como se dijo en precedencia.

Igualmente, se advierte que la sociedad ejecutante tampoco acreditó el cumplimento de lo acordado respecto de la entrega de las copias de los instrumentos públicos a la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla.

En ese sentido, si bien existió un cumplimiento parcial, por ello le está vedado a la ejecutante exigir la ejecución de la suma de CIENTO SESENTA MILLONES M. L ($160.000.000.oo), por concepto de clausula penal más los intereses de plazos y moratorios causados, ya que quien reclama la satisfacción o pago de la acreencia no ha cumplido y demostrado el acatamiento de la totalidad de las obligaciones en cabeza suya.

Si lo anterior, no hubiese sido suficiente, se evidencia que conforme a la *"constancia de conciliación por acuerdo No. 001 2021 del 04 de mayo de 2021"*, los planos arquitectónicos que hacen parte del Plan Parcial y la Escritura Pública No. 2979 del primero (1) de octubre de 2016, otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla, son parte del contrato de promesa de compraventa del 8 de marzo de 2019, documentos

que brillan por su ausencia en este trámite, por lo cual el título complejo base se recaudó se encuentra incompleto.

En tal sentido, se le reitera que la obligación ejecutada no es exigible en este caso, puesto que la parte demandante no se encuentra facultada para ello, más aun que no se acreditó por parte de la demandante la existencia de una declaración judicial sobre el incumplimiento imputado.

En ese orden de ideas, el Despacho no repondrá el auto del siete (07) de diciembre de dos mil dos mil veintidós (2022) y, en consecuencia, concederá en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria conforme al numeral 4º del artículo 321 del C.G. del P.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del siete (07) de diciembre de dos mil dos mil veintidós (2022), por lo anotado en precedencia.

SEGUNDO: Conceder en el efecto suspensivo, el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, por secretaría remítase el expediente a la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior de este Distrito Judicial para que conozcan de la alzada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZA,

MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA