

**Constancia Secretarial. 14 de marzo de 2023.** Pasa a Despacho el proceso radicado No. 2022-00699-01, con el fin de que se adopte la decisión a que haya lugar frente al recurso de apelación interpuesto contra el auto calendado 27 de octubre de 2022, mediante el cual el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, Caldas, decidió abstenerse de librar mandamiento ejecutivo. Señora Juez sírvase proveer.

**Ximena Salazar Riaño**

**Secretaria**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Manizales, Caldas, catorce (14) de febrero dos mil veintitrés (2023)**

<b>RADICADO:</b>	<b>2022-00699-01</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>CARLOS ARTURO GUTIÉRREZ GARCÍA</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.</b>

**ASUNTO.**

Procede el despacho a pronunciarse sobre el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto adiado el 27 de octubre de 2022, proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, Caldas, correspondiente al proceso ejecutivo consistente en la obligación de suscribir documentos - escritura pública-, promovido por el señor Carlos Arturo Gutiérrez García, en contra de Fiduciaria Davivienda S.A., como vocera y administradora del Patrimonio autónomo denominado Fideicomiso La Ceiba.

**ANTECEDENTES**

1. Por auto dictado el 27 de octubre de 2022, el juzgado de primera instancia dispuso abstenerse de librar la orden de apremio en la demanda ejecutiva por obligación de hacer, consistente en la suscripción de la escritura pública de compraventa, cuya obligación se encuentra apuntalada en el contrato de promesa con fecha de

celebración del 24 de mayo de 2019, respecto del bien inmueble que es identificado en el escrito de la demanda con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-237455 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales, Caldas.

2. Mediante escrito allegado por el apoderado judicial de la parte actora, interpuso recurso de apelación contra dicha determinación, el cual sustentó de la siguiente manera:

*"...El a quo inicia la argumentación a partir del artículo 1611 del código civil donde se establece en qué condiciones el contrato de promesa produce o genera obligaciones es paradójico que el a quo acredita el artículo y textualmente lo transcriba quién el acervo probatorio que soporta la integración del título se cumpla todas y cada una de las situaciones así previstas así:*

- 1. El contrato de promesa consta por escrito, solo resta al despacho judicial acceder a los anexos de la demanda y allí encontrara el contrato de promesa de compraventa debidamente licencia.*
- 2. Del Análisis del texto del contrato se entiende que esté claramente es eficaz y que cumple los requisitos del artículo 1511 del código civil; se encuentra entonces así claramente acreditado la eficacia del contrato como uno de los requisitos establecidos por el legislador para que el contrato de promesa de compraventa genere obligaciones.*
- 3. Cómo lo evidencia el mismo auto acá impugnado el contrato de promesa de compraventa establece una fecha cierta para el cumplimiento del mismo y esta fecha cierta es efectivamente el 20 de mayo de 2020 a las 10 de la mañana en la notaría segunda de Manizales.*
- 4. Cómo último requisito del artículo 1611 se establece claramente que solo se requiere para el perfeccionamiento de la compraventa que se surta la tradición y se cumplan los requisitos formales esto es la obligación de escriturar y la cuál es la que se solicita se cumpla mediante el presente proceso ejecutivo.*

*De lo anterior se infiere que, los requisitos allí contenidos todos ellos se cumplieron y que carga fáctica impuesta al demandante para la ejecución de la promesa de compraventa, en relación a la obligación de hacer que tiene El promitente vendedor, se cumplió en su totalidad y con ello se puede inferir que el promitente comprador esta en mora de su obligación contractual y esta puede ser exigida ejecutivamente.*

*Claro que frente a los requisitos del artículo 1611 es necesario el cumplimiento de otra serie de requisitos para la integración del título, la totalidad de estos requisitos se cumplen en cuanto a las normas colombianas así: (i) el promitente comprador aporta paz y salvo expedido por parte del promitente vendedor donde consta el pago total del inmueble y el cumplimiento pleno de sus obligaciones en relación al contrato de promesa de compraventa; (ii) certificado De habitabilidad cómo lo establece la ley en*

Colombia; (iii) se aportó el reglamento de propiedad horizontal dónde se encuentra individualizado el bien a escriturar y claramente definidas las áreas comunes de la copropiedad; (iv) se aporta certificado de comparecencia a la Notaria indicada en la promesa y; (v) se aporta la minuta de la escritura a suscribirse. El a quo establece una carga suprallegal al demandante, toda vez que, le impone unas obligaciones para la integración del título que no se encuentran definidas en la ley y que además harían imposible la ejecución del contrato y privilegiaría al sujeto que pretende desconocer sus obligaciones. Al Respecto manifiesta el despacho:

*Así entonces, se torna imperioso acotar que cuando se trata de un documento donde surgen obligaciones bilaterales, es preciso evidenciar que uno de los contrayentes cumplió sus deberes, tal cual como se encuentra pactado, puesto que el cumplimiento de las obligaciones propias son las que permiten exigir de su contraparte el acatamiento de las suyas al contratante incumplido, todo lo cual requiere ser probado a través de un proceso declarativo, en tanto se está planteando una disputa de un derecho discutible. Además, que en la promesa de compraventa en la cláusula décimo cuarta se establecen las posibilidades de prórroga para el otorgamiento de la escritura pública, como ya se citó en un aparte de la presente providencia, señalando como causal para extender el plazo establecido que "la promitente vendedora no pudiera suscribir la citada escritura por razones técnicas y/o legales relacionadas con el proyecto".*

*En el acápite antes transcrito, del auto emitido por el a quo, se evidencia una total falta de análisis de los documentos aportados toda vez que se aporta el paz y salvo entregado por la fiduciaria dónde consta el pago total del inmueble, Lo que implica que el señor Gutiérrez García Sí cumplió en su totalidad la obligación contraída en el contrato de promesa de compraventa; no puede el despacho judicial desconocer que el extremo actor Sí cumplió con su obligación y que dicho cumplimiento, certificado por el extremo pasivo, no es susceptible de discusión alguna y mucho menos en el escenario de un proceso declarativo.*

*Aduce el a quo que la jurisprudencia en materia de integración del título claramente indica que si el juez debe hacer alguna elucubración extraña o adicional para inferir la existencia del título valor pues allí no hay título; La situación en este proceso es totalmente diferente, es que no se exige del juez una elucubración extraña, lo que se exige es sencillamente leer y estudiar los documentos aportados donde claramente se infiere que el título se integra y que la obligación es Clara expresa y exigible para con el extremo actor, Quién ha cumplido sus obligaciones y exige que se le cumpla con la escrituración del predio que ya pagó y pretende disfrutar plenamente...".*

**3.** Frente al particular, el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, Caldas, mediante auto calendado el 15 de diciembre de 2022, dispuso conceder el recurso de apelación interpuesto contra el auto calendado 27 de octubre de 2022.

#### **CONSIDERACIONES.**

**Requisitos de que cumplir un documento para reputarse como un título ejecutivo.**

Previo a incursionar en el análisis de fondo del asunto sometido a escrutinio, es preciso evocar que el proceso ejecutivo se funda, en su esencia, en la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo proveniente del deudor y a favor del acreedor -Demandante -, en el cual conste una obligación clara y expresa, así como exigible. Así lo indica el artículo 422 del C.G.P., normativa que dispone lo siguiente:

*"ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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..."*

De conformidad con la norma en cita, para que una obligación pueda demandarse ejecutivamente, se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos:

1. Que la obligación sea *expresa*: Quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente.
2. Que sea *clara*: Esto es, que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor).
3. Que sea *exigible*: Significa que es ejecutable la obligación pura y simple, o que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido esta. Dicho de otro modo, la exigibilidad de la obligación se manifiesta en la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido o cuando ocurriera una condición ya acontecida o para lo cual no se señaló término, pero cuyo cumplimiento solo podría hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición.
4. Que la obligación *provenga del deudor o de su causante*: El título ejecutivo exige que el demandado sea el suscriptor del correspondiente documento o heredero de

quien lo firmó o cesionario del deudor con consentimiento del acreedor.

5. Que el documento constituya *plena prueba contra el deudor*.

Como viene de verse, en los procesos ejecutivos se debe verificar que la demanda cumpla con los requisitos exigidos, debiendo diferenciar en dichos asuntos entre los requisitos formales y los de fondo de la demanda, toda vez que la falta de requisitos de fondo, vale decir, que los documentos allegados no conforman título ejecutivo, ocasiona la negativa de librar mandamiento de pago.

De no cumplirse los requisitos puestos de presente, es inviable librar la orden de apremio, como lo dispone el inciso primero en el artículo 430 del Código General del Proceso, el cual condiciona la expedición del auto de mandamiento ejecutivo a que la demanda se presente con arreglo a la Ley, vale decir, acompañada de un documento que preste mérito ejecutivo, acorde con lo dispuesto en el artículo 422 ibídem.

Es oportuno señalar que el ejecutante tiene el deber de aportar desde el inicio de la demanda, todos los documentos necesarios que acrediten la existencia de la obligación que se pretende ejecutar, como lo ha sostenido el Consejo de Estado:

*"...1. Librar el mandamiento de pago cuando los documentos aportados con la demanda representan la obligación clara, expresa y exigible, que se pretende ejecutar.*

*2. Negar el mandamiento de pago cuando **con la demanda no se aportó** el título ejecutivo, simple o complejo.*

*3. Ordenar la práctica de las diligencias previas solicitadas en la demanda ejecutiva (art. 423° C.G.P.) y una vez practicadas esas diligencias habrá lugar, por un lado, **a librar mandamiento de pago si la obligación es exigible y por el otro, a negarlo en caso contrario...**"<sup>1</sup>.*

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la sentencia de tutela proferida el 2

---

<sup>1</sup> Sección tercera, auto del 12 de julio de 2001, expediente radicado No. 20.286, consejera ponente doctora María Elena Giraldo Gómez.

de noviembre de 2017, M.P. doctor Luis Armando Tolosa Villabona, se subrayó lo siguiente.

*"...5. Siendo el título ejecutivo presupuesto de cualquier acción de esta naturaleza<sup>2</sup>, se explica **el porqué, al momento de impetrarse el libelo, deba éste reunir la totalidad de los requisitos que la ley, para su eficacia y validez, prevé.***

*Esa y no otra es la conclusión que emerge del contenido del artículo 430 del Código General del Proceso, a cuyo tenor*

***Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo**, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida (...)"*.

*Lo anteriormente razonado es confirmado por Alsina, quien anota:*

*"De la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. **Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo.** Pero por esa razón, y como consecuencia lógica, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, es decir, que debe reunir todos los elementos para actuar como título ejecutivo<sup>3</sup>"...*

Con todo, sobre la obligación de suscribir documentos en el proceso ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha precisado que se trata de una obligación contractual de carácter positivo, consistente, en puridad, de transferir el derecho de dominio u otro derecho real, cuya distinción con la obligación de hacer, en cuanto al ámbito procesal se refiere, estriba en que en caso de que el demandado no proceda a signar el documento, recae sobre el Juez el deber de hacerlo a nombre de este último, con lo cual se cumple el débito del cual es destinatario el acreedor. Para tal efecto, conviene traer a colación un aparte de la sentencia de tutela proferida el 12 de diciembre de 2019, por parte de la Alta Corporación en comento, dentro de la radicación No. 68001-22-13-000-2019-00375-01, M.P. doctor Luis Armando Tolosa Villabona, que subrayó lo siguiente:

*"...3. Con todo, se advierte que la obligación como vínculo jurídico apareja la realización a cargo del deudor y a favor del acreedor de una prestación de dar, hacer o no hacer. La primera caracterizada por la conducta positiva del deudor consistente en transferir el derecho de dominio u otro derecho real, integrada por las obligaciones de (i) hacer la tradición de la cosa; (ii) conservarla hasta su entrega, si es un cuerpo cierto; y (iii) entregarla, propiamente hablando, (art. 1605 CC).*

*La prestación, también positiva, de hacer, contempla la ejecución de un hecho o actividad, intelectual o corporal, y, diferente a la de*

<sup>2</sup> COUTURE, Eduardo, J. *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. 1958. Pág. 447.

<sup>3</sup> ALSINA, Hugo. *Juicios Ejecutivos y de Apremio, Medidas Precautorias y Tercerías*. Tomo II. Pág. 590. 2002.

transferir el derecho de dominio o de algún derecho real. Las conductas negativas, en cuanto un no hacer obligan al deudor a abstenerse de ejecutar lo que se le prohíbe, tocantes con ciertos actos que el deudor podría realizar libremente, si no se lo impidiera el vínculo obligatorio establecido; o en soportar actividades del acreedor que podría rechazar o impedir, de no existir la obligación.

3.1. El Estatuto Adjetivo hace eco de la distinción atrás expuesta, separando, desde la perspectiva procesal, las ejecuciones por obligaciones de dar (art. 432); hacer (art. 433); y no hacer (435), y consagrando, para cada una de ellas, un trámite específico o ciertas particularidades. Pero simultáneamente, en coherencia con la tradición legislativa<sup>4</sup> el Código de Procedimiento Civil de 1970 (art. 501), y ahora el C. G. del P., han consignado en forma específica las obligaciones de suscripción de documentos (art. 434).

En éstas, el hecho debido es de carácter personalísimo, consistente en "(...) suscribir una escritura pública o cualquier otro documento (...)". Se trata realmente de conductas positivas, revistiendo el linaje o especie de las obligaciones genéricas de hacer.

Sin embargo, se diferencian de éstas en la medida de que, **si la suscripción del documento no la hace el ejecutado, le corresponderá al juez hacerlo a nombre suyo, quedando, así, satisfecho el interés del acreedor; en cambio, en las demás obligaciones de hacer y cuando no se trata de ejecutar hechos intiuitu personae, en atención a la calidad del deudor, el hecho puede ejecutarse por un tercero, a expensas del obligado**<sup>5</sup>.

No puede ni debe confundirse la obligación de suscripción de documento con la de dar, ni menos con la de hacer, aún cuando pueden ser complementarias. La primera, se insiste, implica siempre la ejecución de un hecho de origen contractual, mientras que en la segunda se presupone en el caso de existir documento, el mismo, está elaborado y suscrito y sólo subsiste, en cabeza del deudor, la obligación de entregar la cosa para materializar en forma integral y real la tradición (art. 432 C.G.P.). Las de hacer, corresponden a los comportamientos obligacionales diferentes a los de dar y suscribir documentos...".

**Facultad Oficiosa del Juez de revisar el Título Ejecutivo desde el inicio de la demanda, con miras a establecer la viabilidad de librar mandamiento de pago.**

En punto al tema, conviene precisar que el Juez se encuentra habilitado desde los albores del proceso para efectuar una revisión del título ejecutivo con miras a determinar si las obligaciones insertas en el mismo son expresas, claras y exigibles, cuyo examen es de carácter oficioso, siendo ello, parafraseando a la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación, Civil, una "potestad-deber" del operador judicial, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 430 del C.G.P., que en su aparte pertinente, precisa que es dable librar la orden de apremio de la forma como se considere legal, para de esta manera hacer prevalecer el derecho sustancial y la igualdad real que se predica de ambas partes del litigio.

<sup>4</sup> Ver también la Ley 66 de 1945, antecedentes de la legislación moderna en la materia.

<sup>5</sup> Así: Mora, Nelson G. Procesos de Ejecución. Ed. Temis. Bogotá. 1975. Pág. 141

Así las cosas, es deber del funcionario judicial verificar a la hora de librar la orden de apremio, los requisitos que le dan eficacia al título ejecutivo, escrutando su contenido y contrastándolo con las normas que regulan su creación, cuyo estudio contribuirá a establecer si sus presupuestos se cumplen, bien sea parcialmente, ora íntegramente; incluso, llegado el caso, establecer que carece de ejecutividad, todo lo cual permitiría determinar cuáles conceptos de los solicitados por la parte ejecutante es dable acoger. Al respecto, el Órgano de Cierre en lo Civil, en la sentencia de tutela proferida el 27 de enero de 2021, dentro de la radicación No. 05001-22-03-000-2020-00357-01, M.P. doctor Luis Armando Tolosa Villabona, subrayó lo siguiente:

**"...2. La "potestad deber" del juez de revisar de manera oficiosa los títulos ejecutivos**

En repetidas ocasiones, esta Corte ha insistido en la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, "potestad-deber" que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.

Sobre lo advertido, esta Corporación esgrimió:

"(...)".

*"En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que "la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)".*

**"De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...)".**

*"Y es que, valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a ésta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones*

*de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librarse orden de apremio con alguna incorrección, ello no podía ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido (...)”<sup>6</sup>...”. (subrayado y negrilla fuera del texto original).*

### **Caso Concreto.**

Descendiendo al caso de la especie, cabe advertir que la parte actora pretende el cumplimiento de la obligación de suscribir la escritura pública respectiva con estribo en lo dispuesto en la promesa de compraventa celebrada el 24 de mayo de 2019, con miras a que la Fiduciaria Davivienda S.A, en calidad de promitente vendedora, le transfiera la titularidad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-237455 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales, Caldas, cuya ubicación es el municipio Chinchiná, al paso que también sea cancelado el valor correspondiente por concepto de cláusula penal.

Pues bien, para que el contrato preliminar pueda surtir efectos y, por ende, obligar a las partes a cumplir con la prestación consignada en su contenido, es menester que concurran la totalidad de los requisitos consignados en el artículo 1611 del Código Civil, cuyo texto es del siguiente tenor:

**“..ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:**

1a.) *Que la promesa conste por escrito.*

2a.) *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los*

---

<sup>6</sup> CSJ. STC4808 de de abril de 2017, exp. 11001-02-03-000-2017-00694-00, reiterada en STC4053 de 22 de marzo de 2018, exp. 68001-22-13-000-2018-00044-01

requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado..”.

En todo caso, es bien sabido que la prestación surgida de un contrato de promesa consiste en una obligación de hacer, que se traduce en la celebración del contrato prometido, siendo así como para el caso de la promesa de compraventa de bienes inmuebles las partes deben comparecer a la notaría en la fecha prevista en el clausulado convenido **por ambas**, a fin de suscribir la escritura pública respectiva para de esta manera lograr la transferencia de la cosa prometida.

Sin embargo, en algunas ocasiones, como sucedió en el presente asunto, las partes contractuales pueden llegar a acordar en el convenio de marras cláusulas propias del contrato prometido, como el precio, la forma de pago y establecer obligaciones recíprocas para ambas, como bien puede advertirse, a manera de ejemplo, en las cláusulas quinta y sexta del documento reputado como título ejecutivo. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la sentencia de casación proferida el 13 de julio de 2020, dentro de la radicación No. 76001-31-03-011-2016-00192-01, subrayó lo siguiente:

“..Más recientemente se insistió en que

«El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalialia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se

opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones **propias del contrato definitivo**, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, **es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión**» (CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; reiterada en CSJ SC7004-2014, 5 jun).

En armonía con lo expuesto, y de acuerdo con su función jurídico-económica, toda promesa debe incluir, cuando menos, dos tipos de disposiciones: las que describen los términos que contemplará el contrato prometido (en lo que toca, fundamentalmente, con sus elementos esenciales y accidentales), **y las que establecen el plazo o condición a la cuyo acaecimiento hará exigible el deber de celebrar la convención definitiva.**

Pero los contratantes pueden sumar a esos acuerdos, que corresponden al tercer y cuarto requisitos de validez legal de la promesa (señalados en el citado canon 89 de la Ley 153 de 1887), otros que recaigan sobre la regulación anticipada de ciertas prestaciones del contrato prometido. Esto sin que pueda obviarse la posibilidad de insertar en el mismo documento disposiciones propias de otros tipos negociales, amalgamadas de forma circunstancial a las que pertenecen al precontrato.

Por vía de ejemplo, en tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles -naturaleza que cabe predicar del negocio jurídico que es materia del litigio-, las partes deberán acordar los contornos de la prestación de hacer que surge del referido precontrato. Esto se traduce en que, ineludiblemente, los interesados habrán de convenir la cosa que será transferida y el precio que se pagará por ella, cuando menos<sup>7</sup>, así como disponer **el plazo o la condición que señala el momento en que se otorgará el contrato definitivo** (atendiendo las formalidades ad substantiam actus previstas por el legislador).

En adición, los promitentes comprador y vendedor están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos **que, en puridad, no emanan de la promesa** (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente a posteriori, cuando despunte el contrato de compraventa; **así ocurre con el pago antelado -total o parcial- del precio, o la entrega (también anticipada) de la heredad prometida en venta**, que usualmente incluyen los contratantes en este tipo de convenios.

Ahora bien, de acuerdo con el carácter preparatorio de la promesa, pactos como los recién descritos serán, por vía general, meramente provisionales, y por lo mismo resultan admisibles únicamente a modo de adelanto -lícito- de los efectos de la negociación prometida; **pero, finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva.** Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa.

De donde se sigue que en el sub lite los contratantes insertaron pactos accesorios o accidentales que, aunque válidos, no guardan relación con la obligación principal de una promesa de contrato de compraventa, cual es

---

<sup>7</sup> Dichas variables corresponden a los elementos esenciales del contrato de compraventa, acorde con el canon 1857 del Código Civil.

suscribir el contrato prometido, cuestión esta última de la que no se tiene noticia de que haya sido llevada a cabo por ambas partes para el día 20 de mayo de 2020.

Puestas así las cosas, no avizora el Despacho que exista evidencia en el plenario de que el promitente comprador haya acudido a las instalaciones de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales en los plazos puntuales consignados en el clausulado previsto en el contrato preliminar con miras a suscribir el contrato de compraventa del bien inmueble de marras, puesto que brillan por su ausencia rudimentos probatorios que acrediten ese punto en concreto, sin que, llegado el caso, la sola manifestación de la parte acá ejecutante sirva de venero a efectos de acreditar que se allanó a cumplir con la prestación que estaba a su cargo, para lo cual asomaba necesario **aportar constancia o el acta que levantara dicha notaría en la que se certificara su presencia en esta última para el 20 de mayo de 2020**, data en la cual las partes convinieron elevar el negocio prometido a escritura pública, de conformidad con la información inserta en el contrato preparatorio.

También se echa de menos el documento antedicho que acredite la comparecencia del promitente comprador, acá ejecutante, en las prórrogas acordadas en el plazo inicial, luego es dable colegir que omitió aprestarse a cumplir, **en los puntuales términos convenidos en el contrato preliminar**, con la obligación de suscribir la escritura pública del contrato de compraventa por medio del cual se buscaba transferir el bien inmueble prometido.

De ahí que fuera menester no sólo acreditar el incumplimiento de las obligaciones que recaen en cabeza del demandado, sino también que el promitente comprador demostrase que haya honrado el compromiso que adquirió con ocasión de la suscripción de la promesa de compraventa base de recaudo ejecutivo o por lo menos **comprobara** que se allanó a cumplirlo, cual era asistir a las instalaciones de aquella dependencia el día en que se estipuló como plazo de suscripción de la escritura pública respectiva,

componente fáctico que no se puede desligar del justiprecio orientado a verificar que ambas partes hayan acatado sus obligaciones.

En efecto, tratándose el convenio preparatorio de un contrato bilateral que implica el cumplimiento **simultáneo** de unas prestaciones recíprocas a cargo de las partes, asoma necesario que el operador judicial desde el inicio del asunto sometido a escrutinio verifique si quien reclama su ejecutividad es contratante cumplidor, porque de lo contrario el título aportado carece de mérito (exigibilidad) para ser recaudado a través del proceso compulsivo. Al respecto, conviene traer a cuento lo dicho frente al punto en el fallo de tutela del 17 de septiembre de 2013, proferido por la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, dentro de la radicación No. 630002214000-2013-00123-01:

*"...En efecto, el ad quem, después de memorar que los contratos pueden ser fuente de títulos ejecutivos, así como los requisitos o solemnidades que debe cumplir la promesa de compraventa a la luz del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y de precisar que para que el contrato preparatorio **detente mérito ejecutivo, "ha[n] de concurrir en él, además de los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad,** los presupuestos propios de aquella forma contractual, pues de lo contrario no generaría obligación alguna que ejecutar", consideró que era menester ejercer el control oficioso de legalidad del mandamiento ejecutivo que debía "conjugarse inexorablemente con la facultad que tiene el juez de declarar la nulidad absoluta que aparezca de manifiesto en el contrato cuyos efectos se pretende hacer cumplir (...)", teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1742 del Código Civil. (...)*

*Sobre el punto insistió el juzgador que "si bien las condiciones pactadas, en el contrato de promesa de compraventa celebrado por la señora Pazos Aguirre y el señor Arteaga Ramos, contemplan unos hechos futuros -es decir que se registre el levantamiento de la hipoteca y se cancele el embargo- no se especifica un lapso temporal determinado, dentro del cual aquellas acaecerán, supeditando el cumplimiento de las condiciones a que la demandada gestiones las mismas", lo que llevó a concluir que no se acreditó el cumplimiento "del requisito previsto en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887", quedando al descubierto "la omisión de una de las formalidades que la ley prevé para que dicho acto tenga valor según los parámetros del artículo 1741 de la ley sustantiva civil, y es por ello, que se tenga como probado de forma evidente, el acaecimiento de la nulidad absoluta sobre dicho documento contractual, lo que ocasiona en la misma medida que de él no pueda emanar obligación alguna que ejecutar, y por contera los requisitos previstos en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, no encuentra sustento fáctico dentro del asunto de la referencia" (fls. 73 y 74).*

*Luego puntualizó que "si en gracia de discusión se estimase que dentro del contrato promesa de compraventa existe válidamente*

la obligación cuyo cumplimiento se persigue, **indudablemente se requeriría para su exigibilidad**, la conformación de un título ejecutivo complejo, pues aparte del contrato preliminar, sería necesario, la acreditación del cumplimiento de las condiciones, cuya ejecución se encontraba a cargo de la promitente vendedora por voluntad de las partes" (fl. 79), hipótesis bajo la cual como el embargo se canceló el 1° de octubre de 2010, según el folio de matrícula inmobiliaria 240-33007 "la fecha de celebración de contrato vendría a ser el día siguiente hábil (...)" (fl. 74), esto es, el 4 del mismo mes y año, **"sin embargo, no existe en el plenario prueba alguna que acredite que las partes se hubiesen presentado en dicha data en la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, llevando en consecuencia la no exigibilidad de la obligación" (fl. 75).**

(...)

3. El anterior panorama devela que la solución ofrecida por el juzgador de segundo grado al asunto sometido a su conocimiento no tiene la virtualidad de vulnerar los derechos esenciales invocados, por cuanto, como quedó visto en precedencia, dicha autoridad formó su convencimiento a partir de la interpretación de la cláusula tercera contractual **y de la ley sustancial así como la procesal civil aplicable a la materia**, sin que la simple diferencia de criterio del accionante se erija en razón suficiente para infirmar lo resuelto en esa instancia judicial.

Al respecto nótese que, contrario a lo alegado por el gestor, el Tribunal para concluir que el aludido negocio adolecía de nulidad absoluta lo hizo bajo la perspectiva del requisito previsto el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, que apreció estructuraba la causal de nulidad consistente en "la omisión de los requisitos que exige la ley para su validez"<sup>8</sup> (fl. 69) y, además, **por esa vía evidenció que del documento traído al proceso como base de recaudo no podía surgir obligación ejecutable, máxime cuando consideró que en el trámite no se aportó prueba de que el demandante hubiese concurrido a la notaría al día siguiente en que se registró en el folio de la matrícula inmobiliaria la cancelación del embargo, aspecto este no controvertido por el accionante...**

En igual sentido, la Alta Corporación en la sentencia de casación proferida el 8 de abril de 2014, dentro de la radicación No. 05001-31-03-012-2006-00138-01, precisó lo siguiente:

"...La Corte tiene explicado **que los calificativos de allanarse a cumplir**, "(...) en tratándose de los deudores **de la prestación de suscribir una escritura pública, se predicán de quien comparece a la Notaría** acatando los requerimientos legales o convencionales necesarios para poder otorgar el instrumento prometido, **esto es, que no le basta con querer suscribir el documento público, sino que debe estar en condiciones de poder hacerlo**"<sup>9</sup> (subrayas ex texto)..."

Asimismo, en la sentencia de tutela proferida el 27 de mayo de 2021, dentro de la radicación No. 11001-02-03-000-2021-01443-00, la misma corporación, en su sala de casación civil, sostuvo lo siguiente:

<sup>8</sup> Artículo 1741 del Código Civil.

<sup>9</sup> Sentencia 028 de 17 de marzo de 2003, expediente 6688.

"...En auto de 6 de abril posterior, el estrado querellado señaló que, aun cuando el libelo sí reunía los presupuestos establecidos en la norma citada, la demandante no podía perseguir que Portón de La Florida S.A.S. **suscribiera el referido instrumento público, porque ambas partes incumplieron su obligación de concurrir a la notaría, para tal efecto.**

Los reparos de la sociedad actora consistieron, en lo medular, **en que el anotado incumplimiento no le restaba mérito ejecutivo al contrato preparatorio.**

Sin embargo, en criterio del tribunal, **la inobservancia de los compromisos contraídos por la parte demandante sí afectaba la exigibilidad del título ejecutado, tesis que respaldó en lo anotado por esta Corporación en sentencia CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319, en la cual se precisó:**

"(...) En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

"Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor (...)"

Atendiendo al precedente jurisprudencial citado y examinado el clausulado del contrato preparatorio, el colegiado accionado concluyó que, en el sublite, **devenía necesaria la comparecencia de la parte actora para suscribir la referida escritura.** Al respecto, anotó:

"(...) En efecto, en el presente asunto **la parte actora no cumplió ni se allanó a cumplir con lo consignado en el contrato preliminar** al no acudir a la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Manizales, el día 31 de marzo de 2016, a las 4 de la tarde, **según reza la cláusula sexta del negocio promisorio**, precepto que tal y como se desprende del hecho séptimo del libelo introductor no fue cumplido por ninguna de las partes contratantes. **Debe indicarse que el plazo fijado el 31 de marzo de 2016 es el único que se tiene acreditado pues si bien en la demanda se ha consignado que las partes procesales acordaron otros plazos para celebrar el contrato prometido, lo cierto es que no se allegó escrito que efectivamente permita dilucidar que se acordó una fecha diferente a la referida (...)"**

"(...)

"Así las cosas, claramente la celebración del contrato prometido acaecería en la Notaría Tercera **del Círculo Notarial de**

**Manizales**, el día 31 de marzo de 2016, a las 4 de la tarde, pues no se acreditó fecha diferente a la referida, al igual que tampoco se certificó que se modificó el pacto que se pretende ejecutar para indicar que la cesión del leasing del inmueble identificado Matrícula Inmobiliaria 50N-20419933 sería a favor de "la Compañía Minera La Trinidad S. EN C.S." y no de la parte pasiva en este asunto como se indicó en el contrato promisorio (...)".

Sobre la "falta de legitimación" del demandante que no haya cumplido las obligaciones a su cargo en las acciones dirigidas a obtener la ejecución de un contrato, esta Corporación, precisó:

(...)

"En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, **carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral**, cuando no estuvo presto a cumplir **en la forma y tiempo debidos**, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan (...)"<sup>10</sup>.

Las conclusiones **adoptadas son lógicas**, de su lectura, prima facie, no se advierte vía de hecho. El tribunal accionado, estudió de manera detallada los reparos formulados por la sociedad accionante para cuestionar la decisión impugnada y el clausulado del contrato preparatorio objeto de controversia; **de donde coligió que, a la luz de la normatividad y la jurisprudencia aplicable, resultaba razonable colegir que el documento base de ejecución no cumplía con los requisitos para librar la orden de apremio. Más aún cuando su aceptación de no haber concurrido a suscribir el aludido instrumento público permitió evidenciar la ausencia de mérito compulsivo del título..."**.

Y sea este el momento oportuno para reiterar, como con buen tino lo expuso el Juzgado de primera instancia, que en el presente caso no es dable pretender veladamente la modificación *motu proprio* del plazo fijado en la promesa de contrato de compraventa base de recaudo ejecutivo, como quiera que cualquier variación que deba hacerse al respecto, con miras a establecer una nueva fecha de exigibilidad de la obligación de suscribir el contrato prometido, debe emanar de ambas partes y, además, debe constar por escrito, en la medida que el convenio preparatorio exige esa solemnidad, tal y como puede colegirse del contenido del artículo 1611 del Código Civil, motivo por el cual no es de recibo que con la convocatoria efectuada unilateralmente por el promitente comprador pueda considerarse como una nueva fecha para cumplir con la prestación debida. En refuerzo de lo anterior, la Alta Corporación en comento, en la sentencia de casación

---

<sup>10</sup> CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01.

proferida el 16 de diciembre de 2014, dentro de la radicación No. 11001-31-03-007-2004-00457-01, subrayó lo siguiente:

*"...Al margen de esta limitación convencional, cuya derogación consensual por las partes (a partir de la modificación que hagan expresa o tácitamente, pero asimismo en forma verbal, de alguna otra de las cláusulas) puede -al menos teóricamente- dar origen a polémicas sobre su eficacia en un contexto diferente, lo que sí no se remite a duda es el hecho de que la exigencia legal de que el contrato de promesa conste por escrito (numeral 1° del artículo 89 de la ley 153 de 1887), genera en este pacto meramente preparatorio consecuencias referidas principalmente a que las modificaciones o adiciones deban constar asimismo por ese medio. Es lo que, por lo demás, ha pregonado la jurisprudencia de esta Corporación al señalar que*

*"como quiera que por ser la promesa de contratar un convenio solemne, no solamente sus cláusulas primigenias sino también sus adiciones o modificaciones deben constar por escrito, pues como repetidamente lo ha dicho la Corte la formalidad del escrito es un requisito unido a la existencia misma del contrato y no simplemente condición ad probationem, razón por la cual son inadmisibles, para demostrarlas, otros elementos de convicción distintos a la forma escrita, incluida la confesión de los mismos contratantes" (Cas. Civ. del 25 de febrero de 1991).*

*Y en el mismo sentido, más recientemente puntualizó:*

*La solemnidad a la que por mandato de la ley está sometida la promesa, hace que cualquier otro medio de convicción que se exhiba para acreditar su existencia, su modificación o adición, resulte ineficaz para tales propósitos, pues se está ante un modo tarifario y específico de la prueba (CSJ SC 081 2000 del 23 de junio de 2000, rad. C-5295)..."*

Por lo demás, el hecho de que la parte actora manifieste que efectuó el pago total del precio convenido sobre el bien inmueble objeto de controversia, en ningún modo la exoneraba de la obligación de acudir a la Notaría Segunda del Círculo de Manizales para las fechas fijadas en el contrato preparatorio, sino que, en todo caso, la conminaba a cumplir con dicha prestación en el tiempo estipulado en el contrato preliminar. Así lo expuso, el Órgano de Cierre en lo Civil, en la sentencia de casación proferida el 25 de junio de 2018, dentro de la radicación No. 11001-31-03-024-2023-00690-01. Veamos:

*"...A renglón seguido, el juzgador ad-quem aseveró que el demandante justificó su inasistencia afirmando que la constructora condicionó la suscripción de la escritura de venta a la previa aceptación del otrosí que ella elaboró.*

*Finalmente, indicó que Felipe Mendoza Vega, «en cartas dirigidas al representante legal de la constructora el Lago Ltda. con fecha 1 y 23 de agosto de 2003, le manifiesta su intención de*

estar dispuesto a suscribir la escritura pública, requiriendo para que mandara elaborar la escritura pública» (sic).

Como se desprende de la anterior sinopsis, a pesar de que el fallador encontró que los dos negociantes **incumplieron la obligación de asistir a la Notaría 20 de Bogotá para ajustar el contrato prometido, tuvo por justificada la incomparecencia del promotor, a través de la tergiversación alegada, como quiera que la misiva de 30 de julio de 2003 sólo denota que el prometiente comprador estuvo en desacuerdo con el otrosí que pretendía imponer su contendora.**

Lo mismo debe destacarse respecto de la valoración que hizo en relación con la promesa de compraventa, **en la medida en que dicho convenio en manera alguna excusaba la falta a que se viene aludiendo, cometida por los negociantes, sino que, por el contrario, la ratifica.**

De un lado, porque sin asomo de duda consagró como fecha para celebrar el pacto prometido, el 4 de julio de 2003; circunstancia que el promotor no desconoce sino que avala, toda vez que así lo aceptó en su demanda.

Y de otro lado, porque el precontrato fue enfático en señalar al final de su cláusula 2.2., que «(e)l incumplimiento de cualquiera de las partes a sus obligaciones según lo pactado en la presente promesa se tendrá como retracto de la misma».

Así las cosas, no obstante la expresa consagración acerca de que cualquier infracción daba lugar a entender que las partes no continuarían con el negocio, así como que ninguno asistió a la Notaría 20 de Bogotá a suscribir la escritura pública prometida; **el juzgador ad-quem extractó que estaba justificada la falta del prometiente comprador, porque pagó íntegramente el precio, como si esta prestación lo inhibiera de asistir a signar el contrato de compraventa.**

En tal orden de ideas, no cabe duda de que el juez colegiado alteró el contenido de la promesa, por cuanto extractó de ella una conclusión ajena a la misma.

Lo anterior porque el desacuerdo de las partes en relación con el proyecto de otrosí elaborado por la constructora, **así como el pago del precio de forma anticipada, no justificaba el incumplimiento de la promesa;** por el contrario denotaba el deber, para los extremos negociantes, **de cumplir las prestaciones en la forma inicialmente convenida.**

**Por ende, si ambos habían acordado que después del pago anticipado del precio -lo que acató el prometiente comprador-, suscribirían la escritura pública, tanto el uno como la otra estaban conminados a comparecer a la notaría inicialmente acordada, lo que ninguno acató, convirtiéndolos, a la par, en infractores de la promesa.**

(...)

Total, ocurrió la conculcación del ordenamiento sustancial invocada en el reproche bajo estudio, porque se tiene dicho que la acción resolutoria **o la pretensión de cumplimiento,** fincadas en el artículo 1546 del Código Civil, **requieren para su buen suceso que el reclamante haya honrado sus compromisos,** requisito que estaba desvirtuado en el sub iudice.

Efectivamente, en tratándose de contratos bilaterales, el precepto aludido consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad que tiene el contratante cumplido para pedir la resolución **o el cumplimiento del pacto,** en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.

(...)

Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria **o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto**, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, **o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.**

Además, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, **la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos**, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

(...)

En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación **para solicitar la ejecución de un contrato bilateral**, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan. (CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01).

La razón de ser de dicha exigencia adicional, en tratándose de la solicitud judicial de cumplimiento contractual, ha sido expuesta por esta Corporación, señalando que «el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente **que allanarse a cumplir él mismo**, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso (demanda de resolución), en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste.» (CSJ SC de 29 nov. 1978, reiterada en SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).

(...)

De lo dicho se desprende que, como lo aduce el cargo bajo análisis, el Tribunal erró en la aplicación de los cánones 1546 y 1609 del Código Civil, porque con tergiversación de los medios probatorios concluyó que el prometiende comprador justificó su incumplimiento contractual -cuando no fue así-; así como porque no obstante ésta infracción de dicho negociante, asumió que él podía solicitarle al prometiende vendedor acatar sus obligaciones **con tan sólo haber pagado el precio -lo que tampoco es acertado-**.

Sumando a lo anterior, tenemos que la cláusula penal que acá se cobra es una obligación que se entiende condicionada al hecho de incumplimiento de alguna de las partes contractuales, para lo cual resulta necesario que se pruebe el acaecimiento de la condición para que sea exigible, como lo dispone el artículo 1542 del C.C., “...no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino

*verificada la condición totalmente...”, cuestión que puede armonizarse con lo dispuesto en el artículo 427 del C.G.P., que impone para la ejecución de una obligación condicional que debe “...acreditarse el cumplimiento de la condición suspensiva cuando la obligación estuviere sometida a ella...”. En consecuencia, es dable colegir que, si se pretende el cobro ejecutivo de una cláusula penal, la que por su naturaleza es una obligación condicional, debe haber certeza sobre el incumplimiento del contrato por la contraparte, así como el acatamiento de los compromisos propios del contratante supuestamente cumplidor, de lo contrario no se hace exigible ejecutivamente.*

En suma, el Despacho confirmará la determinación adoptada por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, Caldas, por las razones anotadas en precedencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas,

#### **RESUELVE**

**Primero: CONFIRMAR** el auto dictado el 27 de octubre de 2022, por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, Caldas, dentro del proceso ejecutivo de la referencia, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: NO CONDENAR** en costas en esta instancia.

**TERCERO: DEVOLVER** la actuación al juzgado de origen una vez ejecutoriado el presente auto.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**ELIANA MARÍA TORO DUQUE**

**JUEZ**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
MANIZALES - CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el  
Estado No. 038 del 15 de marzo de 2023

XIMENA SALAZAR RIAÑO  
Secretaria

Firmado Por:

Eliana María Toro Duque

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Manizales - Caldas

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: **279638624cca2072c7b8d1c73a64e4305752c69d4c2dc9a7e58c4053f6f37644**

Documento generado en 14/03/2023 04:22:14 PM

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

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