

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**



**A G U A D A S, C A L D A S**

**Carrera 3 No. 15-24**

[j01cctoaguadas@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctoaguadas@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Fecha: 15 de abril de 2024**

<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO						
<b>EJECUTANTE:</b>	DORA LUZ GÓMEZ TOBÓN Y OTRAS						
<b>EJECUTADO:</b>	JOSÉ ALEXANDER RAMÍREZ GAVIRIA						
<b>RADICADO:</b>	17013	40	89	001	<b>2023</b>	<b>00226</b>	01
<b>ASUNTO:</b>	RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN CONTRA AUTO						

**I. OBJETO DE DECISIÓN**

Del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de esta localidad, arribó a esta sede judicial el pliego que compone la actuación de la demanda referenciada, a fin de desatar el recurso horizontal interpuesto por la parte activa frente al auto adiado el pasado 06 de marzo, a través del cual se revocaron los autos adiados el 26 de enero y 01 de febrero de este anuario, y esto tuvo su génesis en virtud del recurso de reposición intercalado por la parte deudora.

**II. ARGUMENTACIÓN JURÍDICA DEL AUTO RECURRIDO**

El Juez a-quo, optó por revocar los aludidos proveídos, en síntesis, por lo siguiente:

- Luego de hacer una reproducción de los reparos efectuados al auto que libró el mandamiento de pago por parte del deudor, a través del recurso de reposición y de la sustentación implorada por la parte acreedora sobre los inconformismos manifestados por el ejecutado, centró su decisión del auto zaherido, empezando por hacer mención de lo dispuesto en el artículo 422 de la Obra General del Proceso, que determina que obligaciones pueden demandarse ejecutivamente las cuales deben revestir como características esenciales de ser expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan el deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, entre otros documentos, y añadió:

*“La exigibilidad del título ejecutivo o de la obligación contenida en él es aquella característica que permite hacerla efectiva sin que para el efecto sea necesario el cumplimiento de condición o plazo alguno.*

*No obstante, lo anterior, las obligaciones que están sujetas al cumplimiento de algún plazo o condición solo se pueden ejecutar cuando tales circunstancias, es decir, el plazo o la condición, se han superado. Considerando que la obligación se convierte en exigible cuando se ha vencido el término concedido al deudor para cubrir o pagar la deuda y no lo ha hecho dentro del término concedido para el efecto”.*

- El documento que se presentó como título ejecutivo, consistió en un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE UN PREDIO RURAL DENOMINADO LAS BRISAS UBICADO EN LA VEREDA MESONES MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 102-8572, del 15 de febrero de 2022, y sobre la promesa de compraventa, acotó lo siguiente:

*“Un documento presta mérito ejecutivo cuando contenga los requisitos necesarios que hagan posible su ejecución, valga decir, que se desprenda una obligación clara, expresa y exigible, en contra del deudor, al igual que, de su lectura se desprenda la certeza judicial del derecho que contiene el acreedor y la inejecución en el cumplimiento debida por el demandado.*

*En lo atinente con la posibilidad de ejecutar obligaciones constantes en una promesa de compraventa, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia STC15089-20151, ha señalado que*

*“Las obligaciones de la promesa pueden no sólo dirigirse a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar anteladamente, como en este caso, cancelaciones anticipadas o lo relativo a la entrega de los bienes ofrecidos en venta; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, los cuales subsisten luego de agotarse la finalidad del convenio prometido, generan vías especiales para su reclamación y, en lo atinente a este asunto, bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe amplia discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago adquirido por la aquí querellante. En punto a lo enunciado esta Sala indicó:*

*“(…) No obstante que la eficacia final del contrato se encuentra encaminada a obtener la celebración del acto jurídico prometido, suele acontecer que las partes, además de acordar la prestación de hacer que la naturaleza del contrato les impone, ajusten otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer. Tórnase equitativo, entonces, que las restituciones a que haya lugar por la resolución de la promesa, sean gobernadas por las normas reguladoras de las restituciones mutuas del contrato prometido cuyo cumplimiento antelado la origina y con cuya naturaleza se acomodan, desde luego que ellas son ajenas a la entidad del contrato de promesa, el cual, despojado de los pactos adicionales de esa especie, no da lugar a ninguna restitución entre las partes”.*

*De tal suerte que, la promesa de compraventa resulta ser un convenio preparatorio del contrato de compraventa, cuyo perfeccionamiento se persigue con el primero, con el objeto de edificar desde un primer momento la voluntad de los sujetos negociales.*

*Así mismo, se considera que, en las situaciones en que se presenta en una promesa de compraventa donde se resta la obligación de hacer, resultaría admisible promover proceso ejecutivo para dicho cometido, en razón a la obligación principal emergente y el objetivo primario de la*

*promesa. Ahora bien, ello no implica en si mismo que, en todas las circunstancias sea posible formular pretensión ejecutiva teniendo como base un contrato de promesa de compraventa.*

*En el asunto objeto de estudio, tenemos que, el documento soporte de la ejecución, se tiene de acuerdo a las cláusulas allí establecidas, que emergen obligaciones recíprocas para los involucrados en la negociación. Debe tenerse en cuenta entonces dada la naturaleza de este contrato, entendido como una promesa de compraventa, que su finalidad primordialmente y por ser un acto eminentemente preparatorio y temporal, es la del otorgamiento del contrato prometido. Así entonces, si lo que se pretende es la ejecución del mismo en la forma establecida en dicha negociación, la vía a la cual debe acudirse es a la que emana de su propia regulación sustancial, art.1546 del C. Civil y en el particular sería la acción declarativa para la resolución de la promesa de venta o para el cumplimiento con la consecuente ejecución en la forma pactada...”*

- Afincado en lo antecesor y sobre otro extracto jurisprudencial que transcribió, concluyó que *“los documentos allegados la parte ejecutante como soporte de la ejecución, no reúnen el presupuesto de fondo consistente en la exigibilidad que predica el artículo 422 del C. General del Proceso, como para que sea tenido como título ejecutivo. Pues, se reitera que, se establecen unas obligaciones a cumplirse por ambas partes involucradas en la promesa de compraventa, concretamente en cuanto al pago y la entrega de la posesión, naciendo con ello obligaciones recíprocas como es de lógica en las relaciones contractuales...”*

*En el particular, con la promesa de compraventa, siendo un acto preparatorio, temporal y el cual busca el perfeccionamiento de otro contrato, es decir la compraventa, no se logran estructurar esos presupuestos necesarios de que trata el art. 422 del C. General del Proceso para dar vía libre a una orden de pago en la forma solicitada. Por lo cual, el contrato de promesa de compraventa presentado no presta mérito ejecutivo por las sumas deprecadas, por cuanto su naturaleza es preparatoria y transitoria para la consecución del contrato prometido. Dicho en otras palabras, la promesa contiene únicamente la obligación de hacer un contrato futuro de compraventa. Por ello, si bien las obligaciones propias del contrato de venta pueden pactarse anteadamente desde el contrato de promesa, como ocurre en el presente caso, las mismas únicamente pueden ser perseguidas a través de un proceso declarativo.*

*Expuesto todo lo anterior, ante la falta de exigibilidad de la obligación que se pretende ejecutar, requisito éste de fondo para librar la orden de apremio, el Despacho revocará las providencias de 26 de enero y 1 de febrero de 2024, para en su lugar, negar el mandamiento de pago pretendido,...”*

### **III. EXPOSICIONES PLANTEADAS POR LA PARTE CONFUTANTE**

- Inicia exponiendo que se tiene claro la fecha de vencimiento de la obligación, la que emerge de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de febrero de 2022, la que se transcribe así:

*“CONDICIÓN DE PAGO DOS: La parte COMPRADORA Pagará a la parte VENDEDORA la suma de SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL*

*PESOS (\$72.500.000) **el día 2 de noviembre del 2022.** (subrayado y negrilla por fuera del texto)*

*CONDICIÓN DE PAGO TRES: La parte COMPRADORA Pagará a la parte VENDEDORA la suma de SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$72.500.000) **el día 2 de marzo del 2023** para un total de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (235.000.000). (subrayado y negrilla por fuera del texto)”.*

Que la ejecución no fue posible en las fechas en que se vencieron las obligaciones, porque quien ostentaba la calidad de acreedor era el causante **JORGE WILSÓN LÓPEZ MURILLO**, y que era necesario que los herederos incluyeran dentro de los activos de los bienes que hacen parte de la sociedad conyugal las acreencias que rezan en el contrato de promesa de compraventa del 15 de febrero de 2022, lo que efectivamente se hizo.

Insiste, en que el aludido documento si cumple con el requisito de exigibilidad, ya que no hay duda de la fecha de vencimiento de cada obligación pactada entre vendedor y comprador.

- Que no hay duda que el contrato de promesa de compraventa cuenta con los requisitos esenciales de título valor, ya que emergen los tres elementos, ya que “... se desprende el monto exacto que debe de pagar el señor JOSE ALEXANDER RAMIREZ GAVIRIA en favor del señor JORGE WILSON LOPEZ MURILLO , hoy las herederas es la suma SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$72.500.000) que se encuentra vencida desde el día 2 de noviembre del 2022 y la suma de SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$72.500.000) la cual se encuentra vencida desde el día 2 de marzo del 2023....”

Considera que dicha obligación es expresa y retoma lo expuesto en la cláusula tercera del pluricitado documento.

- Que la exigibilidad nació desde el día 2 de noviembre de 2022, fecha en que el demandado se obligó a pagar la suma de **\$72.500.000**, y el otro pago debió hacerse el 2 de marzo de 2023, por valor de **\$72.500.000**, lo que no se canceló. Que “... el hecho de no elevarse a escritura pública el bien inmueble objeto del contrato promesa de compraventa, no demerita la exigibilidad ya que esta va encaminada a que el plazo para el pago de los dineros se encuentran vencidos, otro escenario deberá ser el ejecutivo por obligación de suscribir documento una vez se cumpla con el pago de lo que se adeuda, pues la legalización o escrituración en favor del deudor tiene una fecha posterior a la fecha del cumplimiento del pago tres”.
- Otro tópico de inconformismo lo enfoca diciendo que “... el que en el contrato promesa de compraventa su objetivo principal sea el de prometerse por dicho instrumento la venta y compra de una cosa no significa que además puedan haber cláusulas que obligan a una o a

*ambas partes a cumplir con otras obligaciones adicionales, tales como el pago de unos dineros a plazo, tal como se evidencia en el presente asunto, en el que el señor COMPRADOR quedó de cancelar en favor del VENDEDOR dos sumas de dinero en plazo que era con antelación al otorgamiento de la escritura pública, lo cual nos lleva a concluir que si la única obligación contraída entre las partes fuera simplemente de elevar a escritura pública el bien inmueble prometido en venta bien haría el ejecutante en solicitar a través del proceso ejecutivo la obligación de suscribir el documento público, pero como el caso que nos ocupa además de solemnizar lo prometido en venta crea unas obligaciones dinerarias a cargo del COMPRADOR estas deben de perseguirse a través del proceso ejecutivo y no a través del proceso declarativo ya que el título base de ejecución no es defectuoso, por lo contrario cumple con el lleno de los requisitos exigidos por la Ley para que tenga plena validez”.*

- Sigue exponiendo que *“La apreciación que hace el despacho, respecto de la naturaleza del contrato promesa de compraventa, a pesar de que esta es preparatoria y temporal no significa que las obligaciones contraídas en ella no sean ejecutables, pues no tiene lógica que dentro de dicho documento que no es otro que la xunta de las partes expresadas en él, afirman tal como se desprende de la cláusula **OCTAVA - EJECUTIVO: Las partes declaran y aceptan que este contrato promesa de compraventa contiene obligaciones claras, expresas y exigibles y que como tal prestan mérito ejecutivo.** (subrayado y negrilla fuera de texto). No podría decirse entonces que esa simple promesa como lo hace ver el ad quo tuviera una fuerza tan pobre que no alcanza a obligar a las partes a cumplir con lo que allí se pacta, o que lo que se diga en dicho documento no sirva ni tan siquiera para exigir su cumplimiento a través del instrumento idóneo para ello como lo es el proceso ejecutivo para perseguir el pago de las acreencias a que tiene en este caso el VENDEDOR quien desde el momento en que suscribió el documento hizo entrega material del bien inmueble prometido en venta.*

*Tampoco es dable aceptar la vía jurídica ofrecida por el juzgador en el entendido de que el proceso declarativo se hace uso de este cuando del título valor que se pretende su ejecución no se cumple con el lleno de los requisitos exigidos por el artículo 422 del C.G.P. o los reglados en los artículos 1611 del Código Civil Colombiano, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y 1511 del Código Civil Colombiano.*

*De lo anterior se concluye que las pretensiones que se han presentado dentro del proceso ejecutivo de la referencia es sin duda un proceso ejecutivo en el entendido que este tiene como características: no existe incertidumbre, sino un derecho cierto e indiscutible en el que el juez juega el papel de ejecutor, en razón a que en la sentencia ordena ejecutar un derecho que nunca estuvo en discusión.*

*Ello no es un capricho de mis mandantes en querer que por la vía ejecutiva se obligue al ejecutado a pagar las sumas de dinero que están clamando, sino porque del mismo documento contrato de compraventa se desprenden dichas obligaciones dinerarias. Pues estos pagos no*

están supeditados a ninguna condición, solo contienen un plazo cierto de pago”.

- Alude también que: “No se acepta por parte de mis mandantes la interpretación que el operador judicial le da al artículo 422 del C.G.P. En el entendido que si bien es cierto que del contrato promesa de compraventa hay obligaciones recíprocas, no es menos cierto que en la cláusula TERCERA del mismo contrato el COMPRADOR debe cumplir con unos pagos que fueron pactados por voluntad de él y del VENDEDOR, quien sin justificación alguna no ha cumplido, adicional a ello dentro de los anexos al expediente se evidencia el ánimo que han tenido mis mandantes de cumplir con lo pactado en la cláusula CUARTA de legalización del contrato promesa de compraventa y ante la no comparecencia del COMPRADOR a la notaría única de aguadas el día 15 de marzo del año 2023.

Y si para el juzgador no ha quedado claro la entrega de la posesión, el mismo contrato de promesa de compraventa en su cláusula **QUINTA: ENTREGA: Manifiesta la parte vendedora que el día 15 de febrero de 2022 hace entrega del bien antes descrito con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres, en forma real y material a la parte compradora, quien a la vez podrá a partir de de momento realizar todo tipo de mejora del predio descrito** (negrilla y subrayado fuera de texto).

Lo anterior derriba completamente la motivación dada por el ad quo en la que cimentó la revocatoria al auto que libró mandamiento de pago y en la que se ordenaron el decreto y práctica de medidas cautelares”.

- Discrepa en que “No puede predicarse que la promesa de compraventa no presta mérito ejecutivo por no cumplir con el lleno de los requisitos de qué trata el artículo 422 del C.G.P., precisando en la EXIGIBILIDAD. Pues si así lo fuere no estuviera instituido en el Código Civil las circunstancias sobre las cuales se puede dilucidar tal circunstancia, pues para saber si la promesa cumple los requisitos debemos remitirnos a lo reglado en los artículos 1611 del Código Civil Colombiano, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y 1511 del Código Civil Colombiano. Los cuales paso a desarrollar:

El artículo 1611 del Código Civil Colombiano, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que a la letra reza: “ Requisitos de la promesa: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

**1a) QUE CONSTE POR ESCRITO:** No hay duda de que el pasado 15 de febrero del año 2022 se llevó a cabo la elaboración de un contrato promesa de compraventa la cual fue suscrita por los señores JORGE WILSON LOPEZ MURILLO en calidad de VENDEDOR y JOSE ALEXANDER RAMIREZ GAVIRIA en calidad de COMPRADOR, debidamente autenticada el mismo día en la notaría única del círculo de Aguadas Caldas. Documento que se encuentra anexado como prueba documental en el expediente.

**2a). QUE EL CONTRATO A QUE LA PROMESA SE REFIERE NO SEA DE AQUELLOS QUE LAS LEYES DECLARAN INEFICACES POR NO**

**CONCURREN LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 1511 DEL CÓDIGO CIVIL, entraremos a mirar cuáles son:**

Artículo 1511. Error de hecho sobre la calidad del objeto: El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante.

El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte.

Este requisito también lo cumple a cabalidad la promesa de compraventa suscrita entre las partes el pasado 15 de febrero del año 2022, en el entendido que en la CLÁUSULA PRIMERA del contrato de promesa de compraventa se encuentra descrito el bien inmueble prometido en venta "...predio rural denominado LAS BRISAS ubicado en la vereda mesones del municipio de Aguadas departamento de caldas de una cabida de 10 hectáreas - 9400 m2, con matricula inmobiliaria 102-8577 ... " No hay discusión de que el bien inmueble que se prometió en venta es realmente el que el COMPRADOR ha tenido en su poder desde la firma del citado contrato hasta la fecha de presentación del descorrer del recurso, nunca ha habido reparo al respecto.

**3a). QUE LA PROMESA CONTenga UN PLAZO O CONDICIÓN QUE FIJE LA ÉPOCA EN QUE HA DE CELEBRARSE EL CONTRATO:**

Requisito que se cumple a cabalidad, ya que la cláusula "**CUARTA: LEGALIZACIÓN DE LA COMPRA:** LA PARTE VENDEDORA manifiesta que se protocolizará el acto de venta en la notaría única de Aguadas Caldas el día 15 de marzo de 2023..."

**4a). QUE SE DETERMINE DE TAL SUERTE EL CONTRATO, QUE PARA PERFECCIONARLO SOLO FALTE LA TRADICIÓN DE LA COSA O LAS FORMALIDADES LEGALES:**

**Este elemento se cumple a cabalidad toda vez que en la misma cláusula "CUARTA: LEGALIZACIÓN DE LA COMPRA:** LA PARTE VENDEDORA manifiesta que se protocoliza el acto de venta en la notaría única de Aguadas Caldas el día 15 de marzo de 2023...", pues solo era necesario que se llegara la fecha 15 de marzo de 2023 para cumplir con las formalidades legales de solemnización del contrato promesa de compraventa elevándose a escritura pública tal como está estipulado en dicha cláusula. El cumplimiento de esta condición ha sido desbordada por parte de las herederas quienes con el ánimo de cumplir la voluntad expresada del hoy causante JORGE WILSON LOPEZ MURILLO, no solo asistieron el día 15 de marzo del año 2023 a la notaría única del círculo de Aguadas Caldas, tal como se había estipulado en el contrato con el fin de dar cumplimiento, personas que se sentaron todo el día en la notaría a esperar que el señor COMPRADOR hoy parte pasiva se dignara a comparecer a dar cumplimiento al contenido del contrato, lo cual no sucedió, tal como consta en el acta 004 del 15 de marzo del año 2023 allegada al expediente por la parte pasiva.

Es imposible que las herederas transfirieron la cosa prometida en venta cuando el señor COMPRADOR hoy demandado no cumplió con la carga

*de cumplir la CONDICIÓN DE PAGO DOS Y CONDICIÓN DE PAGO TRES que reza en la CLÁUSULA TERCERA del contrato de promesa de compraventa, como tampoco compareció a la notaría única de Aguadas el pasado 15 de marzo de 2023, mas no puede atribuirse la culpa a las herederas quienes sí comparecieron y estuvieron dispuestas a cumplir”.*

#### **IV. PRONUNCIAMIENTO POR EL EXTREMO PASIVO SOBRE LA ANTERIOR SUSTENTACIÓN:**

No rebatió los argumentos motivo de sustentación del auto recurrido, solo hizo alusión a los siguientes aspectos:

- Comienza exponiendo que el recurso es extemporáneo, porque el auto que revocó el mandamiento de pago fue notificado el 06 de marzo de 2024, por lo que el término de tres días para presentar el recurso, le empezó a correr el 7 con plazo hasta el 11, y el recurso fue presentado el 12.

De una vez lo decimos, que el auto confutado tiene fecha del 06 de marzo de 2024, y la firma electrónica del titular del despacho se generó el 06/03/2024 a las 11:42.53 A.M., cuya notificación operó al día siguiente o sea el 7, y el plazo para intercalar el recurso que nos insta, iba hasta el 12 de idéntico mes, o sea que si fue presentado dentro del término.

Para dar mayor fuerza a lo anterior, consultamos en la página de la rama judicial la publicación de estados electrónicos realizada por el Juzgado de primer grado, y he aquí su contenido:

*“REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO*

*Juzgado Municipal - Promiscuo 001 Aguadas Estado No. 29 De Jueves, 7 De Marzo De 2024  
FIJACIÓN DE ESTADOS*

*Radicación Clase Demandante Demandado Fecha Auto Auto / Anotación  
17013408900120230022600 Ejecutivos De Menor Y Minima Cuantia Dora Luz Gomez Tobon  
Y Otro Jose Alexander Ramirez Gaviria 06/03/2024 Auto Niega Mandamiento Ejecutivo-Pago  
- Revoca En Su Totalidad Proveídos De Enero 26 Y Febrero 01 De 2024. Niega Orden De Pago.  
Ordena Levantamiento De Embargo. Dispone Archivo...”.*

Se le recuerda al memorialista que los autos se insertan en estado al día siguiente de la fecha de pronunciamiento como de manera diamantina lo establece la primera parte del artículo 295 de la Obra General del Proceso, y los términos empiezan a avanzar al día siguiente de su notificación, como de manera evidente lo estipula el artículo 118 del libro citado.

- Sobre la sustentación efectuada por la apelante, aduce que “*se limitó a copiar y pegar los argumentos que ya existen en el proceso, no esgrime nada nuevo, lo que lo hace un recurso infundado, carente de sustento factico y jurídico*”. Al efecto, se refiere al artículo 79 del Código General del Proceso, que consagra la presunción de hecho

de temeridad y mala fe, manifestando que en este asunto se cumplen la de los numerales 1, 3, 5 y 6.

- Que *“con el actuar temerario y doloso de la parte que promueve el infundado recurso, se le esta causando grave perjuicio patrimonial a mi mandante, pues tiene gravemente afectado su mínimo vital, hecho que deberá ser indemnizado.*
- *Por todo lo anterior solicito amablemente, se rechace de plano el recurso, se ordene la indemnización del perjuicio patrimonial y se imponga una condena en costas ejemplar como del 20% del total de lo que quieren mal ejecutar”.*

Dicha intervención no es argumentación jurídica a la sustentación, y dista mucho de lo que realmente debe solventarse en esta instancia, y se le hace saber al memorialista que el hecho de que se haya copiado y pegado argumentos ya existentes en el proceso, es aspecto que compete analizar en esta sede en virtud del recurso de apelación, y lo que debió haber hecho el quejoso era haber resistido jurídicamente la sustentación al susodicho recurso.

Llama la atención también, que peticione la indemnización del perjuicio patrimonial y se condene en costas del 20% del total de lo que quieren mal ejecutar.

Sorprende dichas rogativas, ya que este no es el escenario para ordenar alguna indemnización, y para el efecto se le sugiere al peticionario acudir al trámite procesal que regula la materia.

El otro aspecto aún más salido de lo legal, es solicitar la imposición de la condena en costas del 20%. Sobre este item, se le recomienda al abogado, que lea cuidadosamente los artículos 365 y 366 de la Obra General del Proceso, y en el evento de que haya condena, el operador de justicia debe apalancarse en las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura, siendo el Acuerdo PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016.

Es de capital importancia decir que las normas procesales son de orden público y por consiguiente de obligatorio cumplimiento, sin que puedan ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley, esto se encuentra en el artículo 13 del Estatuto General del Proceso.

Pasemos a dar resolución a las discrepancias objeto del recurso de alzada, con fundamento en las siguientes,

## **V. CONSIDERACIONES:**

**1.** Se debe establecer si en el sub lite, el proveído que revocó el auto de mandamiento de pago, resulta apelable a luces de lo reglado en las normas pertinentes.

**2.** A fin de despejar dicha situación, menester es llegar a auscultar los casos especiales consagrados en el Estatuto General del Proceso, que para determinadas providencias consagra la apelación, y para el caso que nos concita, se ubica en el artículo 438, cuyos primeros renglones nos enseñan:

*“Recursos contra el mandamiento ejecutivo. El mandamiento ejecutivo no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo será en el efecto suspensivo...”.*

**3.** Contando con el camino expedito para dar resolución al recurso que nos concita, sería del caso centrarnos en analizar las argumentaciones plasmadas por el funcionario judicial de primer nivel y confrontarlas con los malestares expuestos por la recurrente al auto satirizado, sino fuera porque existe otro motivo legal que dará lugar a la confirmación de dicho proveído, como se bosquejara a lo largo de esta decisión.

Cabe hacer hincapié, que el artículo 328 del Código General del Proceso, limita la competencia del superior, en pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

En desarrollo jurisprudencial, se ha facultado al funcionario judicial, para que vuelva a estudiar, incluso ex officio, el título que se presenta como soporte de recaudo, y dicha facultad se extiende tanto al juez a quo como por el ad quem, y esto tiene su respaldo en la sentencia del 28 de mayo de 2020 de la Sala de Casación Civil Agraria de la Corte Suprema de Justicia con ponencia del Magistrado OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, que sobre la materia aludida, demarcó:

*“... Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...).*

*Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que, si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que “[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso”, lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa*

*misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...).*

*De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)*".

Nos apostillamos en lo precedente, en virtud a que la decisión que se adoptará en este proceso, será por fuentes jurídicas disímiles a las plasmadas por el funcionario a-quo, tal como se predicará más adelante.

**4.** De las anotaciones fácticas esbozadas, se aprecia que la controversia suscitada, está desencadenada en la revocatoria que hizo el a quo de librar mandamiento de pago, respecto del contrato de promesa de compraventa, por falta de cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos.

**5.** Los presupuestos que debe reunir el contrato de promesa de compraventa, los consagra el art. 1611 del Código Civil, que al efecto indica:

*"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

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

*"2.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.*

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

*"4.) 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."*

El Código Civil hace referencia a la exigibilidad de las obligaciones, así:

*"Artículo 1542. Exigibilidad de la obligación condicional. No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente."*

De los contratos bilaterales, se ocupa el artículo siguiente:

*"Artículo 1609. Mora en los contratos bilaterales. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"*.

**6.** Se pasa por tanto al estudio de los requisitos exigidos para la ejecutabilidad del contrato referido, en orden a determinar, de esa manera, si presta el mérito ejecutivo correspondiente para acudir a la

acción judicial en los términos planteados por la parte ejecutante y, en su lugar, se libre entonces el mandamiento de pago continuándose con el decurso natural del proceso, o sí, por el contrario, le asistía razón a la Juez Cognoscente para denegar lo implorado.

**7.** Para dilucidar de una vez, tanto los planteamientos expuestos por el operador de justicia como por las partes en reyerta, definamos si el contrato de promesa de compraventa se asimila a un título ejecutivo con fuerza coercitiva. Al respecto traemos a colación el precedente jurisprudencial fechado el 15 de febrero de 2024, de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de la ciudad de Manizales, con ponencia del magistrado Dr. ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO, que en un asunto similar puntualizó:

*“2. Para comenzar, se hace menester resaltar las condiciones del título ejecutivo; a la postre, de allí se desprende que, en principio, el 13 de mayo de 2022 se suscribió promesa de compraventa entre las señoras Sandra Liliana Salazar Valencia y Blanca Lilia Ramírez, en calidad de promitentes vendedoras, y el representante legal de la sociedad Matori Hass S.A.S., como promitente comprador, en la que se pactó que las primeras se obligaban a transferir a título de venta a la sociedad, la posesión material y el derecho de dominio que tienen sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 102-1041y descrito en la cláusula primera por ubicación y linderos.*

*Se pactó que el precio del bien ascendía a la suma de \$450.000.000, que el promitente comprador pagaría así:*

*a) la suma de \$40.000.000 que las promitentes vendedoras declararon recibidos a entera satisfacción a la firma del documento;*  
*b) la suma de \$5.000.000, que sería cancelada el 18 de mayo de 2022, y, c) el saldo, esto es, la suma de \$405.000.000, que sería cubierta el 30 de agosto de 2022.*

*Se indicó también que el inmueble sería entregado real y materialmente, el 30 de septiembre de 2022, así como las promitentes vendedoras harían la entrega antedicha a paz y salvo por concepto de pago de servicios públicos, pago de los impuestos prediales y complementarios, pago de valorización. Y se estableció que la escritura pública se firmaría el 30 de agosto de 2022, en la Notaría Única del Círculo de Aguadas a las 9:00 am.*

*La cláusula penal se pactó en la cifra de \$45.000.000.*

*Luego, se suscribió un segundo contrato de promesa de compraventa, datado el 8 de septiembre de 2022, entre las mismas partes, donde las promitentes vendedoras se obligaron en los mismos términos a transferir la posesión material y el derecho de dominio sobre igual bien; el precio fijado fue por la suma de \$450.000.000, los cuales, el promitente comprador, pagaría así:*

*a) la suma de \$45.000.000, que declararon recibidos a entera satisfacción;*  
*b) \$2.500.000, que serían entregados a la señora Sandra Liliana Salazar Valencia a la firma de la promesa;*

*c) \$402.500.000 de saldo, para ser cancelados el 14 de diciembre de 2022. La cláusula quinta refiere que, el promitente vendedor, haría la entrega real y material del inmueble, “con todas sus anexidades, dependencias, servidumbre, usos, costumbre, totalmente desocupado y deshabitado, sin ningún tipo de limitación al dominio” el 14 de diciembre de 2022; en la cláusula sexta se pactó además que las promitentes vendedoras, harían la entrega antedicha, “a paz y salvo por concepto de pago de servicios públicos, pago de los impuestos prediales y complementarios, pago de valorización si la hubiere”.*

*Se indicó en la cláusula séptima que la escritura pública correspondiente, se firmaría el 14 de diciembre de 2022, “en la Notaría*

Única del Circulo -sic- de Aguadas a las 9 de la mañana o antes si las partes así lo acuerdan y/o prorrogables a voluntad de las partes, lo cual se deberá hacer por escrito.

En esta fecha y hora las partes deberán acudir a la Notaría provistos de los certificados de paz y salvo y demás documentos necesarios para celebrar esta clase de negocio; inmueble que deberá estar a paz y salvo por todo concepto” (Subraya fuera del texto).

Así mismo, se pactó como cláusula penal por el incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o alguna de las obligaciones derivadas del contrato, la suma de \$47.500.000, en favor de quien “hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo”, exigible “por vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones”. Seguidamente se especificó que “el contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo”. La cláusula undécima apunta: “las partes declaran y aceptan que este contrato contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, y que como tal presta mérito ejecutivo para exigir las”.

Aportó la parte interesada, declaración extraproceso N° 5083, rendida ante el Notario Único de Aguadas, el 13 de diciembre de 2023, por el señor Jorge Alberto Gómez Posada, Dependiente Judicial y estudiante de derecho, en donde, afirmó: declarar bajo la gravedad de juramento, que las aquí demandantes, “el día 14 de diciembre de 2022 a las 9:00 a.m. comparecieron a la Notaría Única del Circulo de Aguadas, Caldas, con el fin de recibir del representante legal de la sociedad Matori Hass S.A.S., la suma de \$402.500.000, correspondiente al saldo del precio del bien inmueble objeto del contrato de compraventa suscrito entre ellas y la sociedad. En el mismo acto se suscribiría la escritura pública de compraventa. De igual manera en esa fecha y hora no compareció a la Notaría ningún representante de la sociedad Matori Hass S.A.S. a cancelar la suma de dinero adeudada, ni tampoco a suscribir la escritura de protocolización como estaba pactado en el contrato”.

Se asentó: “Todos los datos y la información suministrada mediante la presente declaración, corresponde a hechos ciertos, en caso de inconsistencia asumo la responsabilidad a que haya lugar” -sic-.

3. En tal virtud, dado que la atención reclamada a la Magistratura concierne a la declaratoria o no del cumplimiento de los requisitos exigidos a efecto de que se instituya el contrato celebrado entre las partes como un título que presta mérito ejecutivo, de una vez, dígase, esta célula judicial comparte la conclusión final que condujo a no librar la orden coercitiva implorada.

Se aprecia que un documento presta mérito ejecutivo cuando contiene los requisitos que lo hagan posible ejecutar; es decir, que contenga una obligación clara expresa y exigible, con cargo al deudor, además de que de su lectura se desprenda la certeza judicial del derecho que contiene el acreedor y la inejecución en el cumplimiento de la obligación debida por el demandado.

Ello significa, ni más ni menos, que el soporte de la ejecución debe entronizarse sobre una prueba real, eficaz y convincente en torno a la relación jurídica que e pretende desentrañar forzosamente.

Así lo consagra el artículo 422 del C. G. del P., al disponer que 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...”.

Con mayor razón cuando de títulos complejos se trata, y que requieren para su construcción la reunión de varios documentos, merced a que han de revisarse uno a uno y así extraer y establecer si la parte ejecutada infringió su obligación. Ahora, solo puede concebirse la existencia de una promesa de contrato de compraventa, conforme lo estipula el canon 1611 del Código Civil, en la medida en que conste por escrito y dentro de ella estén expresamente estipuladas las

*condiciones de tiempo, modo y lugar de perfeccionamiento del pacto negocial prometido, so pena de inejecutabilidad.*

*En este punto, se recuerda que el contrato de promesa es aquel en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un futuro contrato, el cual debe estar determinado con claridad y con las reglas precisas para su ulterior perfeccionamiento, a cuyo fin debe cumplir con las rigurosas exigencias del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, donde, para encabezar, se advierte que la promesa de celebrar un contrato “no produce obligación alguna”, salvo que concurran las especiales circunstancias que la propia ley determina, las cuales son de tal imperio que no se cumplen con facilidad.*

*Desde luego, es verdad sabida que genera una obligación de hacer, consistente en la celebración del contrato prometido, de modo que esa es su finalidad cardinal.*

*No obstante, el libelo introductor que se somete al estudio de la Magistratura tiene un matiz que le aleja de ese objetivo, puesto que no se ha formulado ejecución para el otorgamiento de la escritura pública que plasme el contrato definitivo, es decir, no se pretende la ejecución del contrato, verbigracia el cumplimiento central, sino ejecución para el pago del precio pactado por el valor de la venta prometida, así como el pago de la cláusula penal, como expresamente se demandó; en concreto, se rogó librar mandamiento “por concepto del precio de la venta insoluto: \$402.500.000” y “por concepto de la cláusula penal: \$47.500.000”, más los intereses moratorios por el precio impagado; súplica directa que no admite interpretación, ante lo cual se deja de lado lo principal para encumbrar que existe una obligación contractual dirigida a efectuar, de parte del extremo demandado, el pago del precio de la venta, más el desembolso de la sanción penal.*

*Sin embargo, así se soslaye la impropiedad en que incurre el extremo ejecutante, se impone enfatizar, sobre todo, que se ha intentado concentrar la censura en que a ese respecto media título ejecutivo para ello, conforme a la tesis impugnaticia, alegando el impago del precio pactado en la fecha acordada para la suscripción de la respectiva súplica; compromiso que, a decir verdad, de la literalidad del contrato, no representa ni por asomo una obligación expresa, clara y exigible. Y es que recuérdese que por un lado, la ahora ejecutada se comprometió a pagar la suma de \$402.500.000 para el día 14 de diciembre de 2022; más allá de que el pago del precio, en rigor, es una obligación propia de la compraventa, contrato prometido, no se puede olvidar que por el otro, es decir, por el lado de la promitente vendedora, se estableció en ella la obligación de que, a la misma data, haría la entrega real y material del inmueble a que se refiere el documento, “totalmente desocupado y deshabitado”, “a paz y salvo por concepto de pago de servicios públicos, pago de los impuestos prediales y complementarios, pago de valorización si lo hubiere”.*

*Además, se resaltó que para el 14 de diciembre de 2022, las partes deberían acudir a la Notaría Única del Círculo de Aguadas, a las nueve de la mañana “provistos de los certificados de paz y salvo y demás documentos necesarios para celebrar esta clase de negocio; inmueble que deberá estar a paz y salvo por todo concepto”; esto es, de la cláusula en la que se pactó el precio de la compraventa, no se sigue, per se, que exista una obligación clara, expresa y exigible exclusivamente respecto de dicha estipulación contractual, de manera separada y aislada del resto del contrato, como se desliga del pedimento del libelo genitor, cuando la principal obligación de hacer era la suscripción de la escritura pública, en la data convenida.*

*De otro modo, baste mencionar que no por el solo hecho de establecer un contenido obligacional o su índole demostrativa, por sí mismo se puede deducir, sin más, su coerción por la senda del juicio ejecutivo. Se itera, a riesgo de redundancia, la promesa de contrato comporta una obligación principalísima de hacer relativa al perfeccionamiento del contrato prometido, al punto que la tradición y el pago en la modalidad*

*estipulada haría parte de las obligaciones del contrato definitivo y, por lo mismo, mal podría ser objeto de una ejecución fundada en el convenio preparatorio.*

*La postura de esta Magistratura ha sido sólida de tiempo atrás, cuando en proveídos antecedentes se ha explicado que la promesa de contrato de compraventa puede envolver un complejo clausulado que abarca y debe abarcar para soportar validez y eficacia lo concerniente al perfeccionamiento del contrato prometido, como típica obligación de hacer y, se insiste, fin esencial del contrato preliminar, a cuyo propósito debe dejar sentadas cuestiones como la determinación del contrato definitivo y la fijación de la época o la condición a que se someta la configuración del objeto perseguido.*

*En esa trama compleja, puede incluir las cláusulas accidentales que cubran necesidades e intereses de las partes promitentes. Por un lado, se destacan, las cláusulas de aseguramiento encaminadas a dar firmeza al convenio preparatorio y afianzar el logro de la finalidad propuesta, como la cláusula penal, pactada en el caso analizado en la cláusula octava.*

*Del otro, la promesa puede cobijar cláusulas que, en realidad, como se anotó líneas delanteras, constituyen un arquetipo de la estructura de la convención definitiva, como lo son las estipulaciones relacionadas con la entrega del bien o el pago del precio de la compraventa, eso sí, en cualquier evento, se precisa que la promesa contenga los términos precisos y completos del canon 1611 del Estatuto Civil.*

*Atinente al punto, el Alto Tribunal Supremo, en sentencia SC2221 de 2020, reiteró la tesis que ha sostenido de antaño, aunque analizando un caso disímil, al resaltar que “la promesa de contratar se ha caracterizado como un “precontrato” o contrato de naturaleza preparatoria, “en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados”.*

*De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.*

*En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata (...). También memoró el Órgano de cierre que “(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como “no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato” (G. J. CLIX pág.283)*

*(...). Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes.*

*“De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, luego de asentar la consensualidad del contrato de promesa mercantil y la incompatibilidad en la materia con el artículo 89 de la Ley 153 de 1889, hubiese advertido que “El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente.*

*Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos (...) (G.J. CLXVI. No. 2407 (...)).*

*En sentencia STC15089 de 2015, la Alta Corporación discernió acerca del proceso ejecutivo de cara al contrato de promesa de compraventa:*

*“Preciso es relieves que las obligaciones de la promesa pueden no sólo dirigirse a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar anteladamente, como en este caso, cancelaciones anticipadas o lo relativo a la entrega de los bienes ofrecidos en venta; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, los cuales subsisten luego de agotarse la finalidad del convenio prometido, generan vías especiales para su reclamación y, en lo atinente a este asunto, bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe amplia discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago adquirido por la aquí querellante”.*

*A continuación, evocó sus precedentes para reiterar que: “(...) No obstante que la eficacia final del contrato se encuentra encaminada a obtener la celebración del acto jurídico prometido, suele acontecer que las partes, además de acordar la prestación de hacer que la naturaleza del contrato les impone, ajusten otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste.*

*Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer.*

*Tómase equitativo, entonces, que las restituciones a que haya lugar por la resolución de la promesa, sean gobernadas por las normas reguladoras de las restituciones mutuas del contrato prometido cuyo cumplimiento antelado la origina y con cuya naturaleza se acomodan, desde luego que ellas son ajenas a la entidad del contrato de promesa, el cual, despojado de los pactos adicionales de esa especie, no da lugar a ninguna restitución entre las partes (...)”<sup>3</sup> (Subrayas fuera de texto)*

*Y también allí puntualizó la Corte que “las obligaciones dimanadas de la promesa de celebrar un contrato no pueden confundirse con las que provienen del contrato a que la promesa se refiere, ya celebrado, pues que unas y otras son completamente distintas.*

*La promesa de un contrato genera para los estipulantes de ella, como única obligación propia, el deber de perfeccionar el contrato prometido, obligación que es entonces de hacer y no de dar.*

*Tratándose, pues, como en el presente caso se trata, de la promesa de venta de un inmueble, los prometientes solo se obligan salvas las estipulaciones adicionales, a otorgar la correspondiente escritura de venta dentro del plazo convenido y en los términos y condiciones consignados en el escrito” (...)*

*“De la promesa de compraventa – ha dicho la Corte - nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados. Esto es que, como lo enseña la doctrina, solo produce obligaciones de hacer.*

*Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni al prometiente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos éstos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por*

*la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido” (Casación civil de 28 de julio de 1960. G. J. T XCIII, 114)”. (Subrayas fuera de texto.)*

*Nótese que las reseñas judiciales, a modo de precedente, encarnan una desestimación de la promesa de contrato como título ejecutivo en todo aquello diferente a la obligación de hacer, el perfeccionamiento del contrato prometido, de suerte que solo cuando se obtiene la finalidad del convenio preliminar y transitorio es que las partes quedan ligadas por las acciones dimanantes del contrato definitivo.*

*Con todo, en una y otra oportunidad, se reconoce que la promesa puede ser comprensiva de estipulaciones propias del convenio prometido, más no por ello es que se puedan ejecutar y, mucho menos, como acá se pretende, es que una parte cumpla con el pago del precio, elemento esencial de la compraventa, dejando al garete la obligación y objetivo esencial de la promesa, cual es, se insiste, la formalización del contrato prometido.*

*4. Pues bien, en el caso que suscita la atención de este Sentenciador, se observa que la promesa rotulada como título ejecutivo, no ha cumplido su finalidad, toda vez que el perfeccionamiento estaba previsto para el 14 de diciembre de 2022; luego, en principio, las obligaciones que pudiera precederle serían susceptibles de ejecución siempre que el documento refleje obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del deudor, no obstante sin perjuicio de verificar, como se hará, ante todo, los tiempos de las obligaciones porque tratándose de contratos bilaterales si bien el artículo 1546 del Ordenamiento Sustantivo Civil confiere la opción de demandar la resolución del contrato o su cumplimiento legítima a quien haya cumplido con sus obligaciones o, por lo menos, se haya allanado a cumplirlas, para lo cual también es menester revisar cuáles de las obligaciones son precedentes para una u otra parte, o si son coetáneas o posteriores.*

*Si se opta por el cumplimiento, el acreedor puede enfrentarse ante un título de ejecución complejo que le llevaría a demostrar que cumplió las obligaciones antecedentes (aquellas que debe cumplir primero que la otra parte) y que se allanó o estuvo dispuesto a cumplir las obligaciones simultáneas o concomitantes, no así las ulteriores, porque ellas quedarían conjuradas por la mora previa del otro contratante (ver al respecto, sentencia del Corte Suprema de Justicia SC1209-2018 de 20 de abril de 2018, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).*

*Conviene reiterar que la jurisprudencia también ha reconocido que los contratos preliminares de que se viene hablando, en no pocas ocasiones contemplan cláusulas accidentales relacionadas con las obligaciones del contrato que se pretende asegurar, y que en tanto las partes así lo establecen “como previas a la propia de hacer, adquieren una relevancia jurídica indiscutible: deben ser cumplidas por los contratantes en el orden y forma convenidos” (C. S. de J. Sent. del 7 de junio de 1989). Nótese que la propia Corte ha conferido trascendencia a estos pactos accidentales, pero siempre que sean previos al perfeccionamiento del contrato que se promete, porque de lo contrario, si son posteriores y se presenta algún incumplimiento, la discusión concierne, por ejemplo, a la convención de la compraventa.*

*Empero para la consolidación de un título con mérito ejecutivo, no se puede soslayar que la promesa de contrato, por vía de excepción, puede generar obligaciones para las partes promitentes, siempre que la celebración se ajuste rigurosamente a los presupuestos contenidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.*

*En ese sentido, resulta imperativo acatar exigencias determinantes para la existencia y validez del convenio preliminar, entre las cuales se resalta que el contrato futuro se determine de tal manera que para su perfeccionamiento reste únicamente la tradición de las cosas y las formalidades requeridas.*

*Todas las exigencias son concurrentes en pos de que la promesa de celebrar un contrato produzca obligaciones o, de lo contrario, su ineficacia jurídica será absoluta, al punto que no es coercible ni da lugar al ejercicio fructífero de la acción resolutoria.*

5. Acontece en el asunto que la sociedad demandada, se comprometió en la cláusula cuarta del contrato analizado, entre otras, al pago del precio del inmueble prometido en venta, por un saldo de \$402.500.000, para ser cancelado el 14 de diciembre de 2022; al tiempo, la ahora ejecutante se comprometió, en su calidad de promitente vendedora, a la entrega real y material del inmueble “totalmente desocupado y deshabitado”, “a paz y salvo por concepto de pago de servicios públicos, pago de los impuestos prediales y complementarios, pago de la valorización si lo hubiere”.

A más de ello, se estipuló en la cláusula séptima, que “la correspondiente escritura pública de compraventa que solemnice el presente contrato de promesa de compraventa, se firmará el día CATORCE (14) de Diciembre de dos mil veintidós (2022), en la Notaría Única del Circulo -sic- de Aguadas a las 9 de la mañana o antes si las

partes así lo acuerdan (...). En esta fecha y hora las partes deberán acudir a la Notaría provistos de los certificados de paz y salvo y demás documentos necesarios para celebrar esta clase de negocio; inmueble que deberá estar a paz y salvo por todo concepto”.

Para intentar probar entonces el cumplimiento por parte del extremo demandante, se arrió declaración extraproceso N° 5085, rendida ante el Notario Único de Aguadas, el 13 de diciembre de 2023, por el señor Jorge Alberto Gómez Posada, dependiente judicial y estudiante de derecho, en donde, afirmó: declarar bajo la gravedad de juramento, que las aquí demandantes, “el día 14 de diciembre de 2022 a las 9:00 a.m. comparecieron a la Notaría Única del Circulo de Aguadas, Caldas, con el fin de recibir del representante legal de la sociedad Matori Hass S.A.S., la suma de \$402.500.000, correspondiente al saldo del precio del bien inmueble objeto del contrato de compraventa suscrito entre ellas y la sociedad. En el mismo acto suscribiría la escritura pública de compraventa. De igual manera en esa fecha y hora no compareció a la Notaría ningún representante de la sociedad Matori Hass S.A.S. a cancelar la suma de dinero adeudada, ni tampoco a suscribir la escritura de protocolización como estaba pactado en el contrato”.

Con indiscutible claridad, y sin desconocer en verdad el principio imperante de libertad probatoria, como lo arguyó el impugnante, en tanto la declaración ante notario no resulta una excepción a este, en la medida que la constancia notarial “no implica la imposición de una prueba única y por tanto excluyente para demostrar el hecho relacionado con la comparecencia de los contratantes a efectos de otorgar una escritura prometida, sino que al ser meramente reglamentario de la función testimonial del Notario, deja incólume la posibilidad de que el hecho de la comparecencia pueda demostrarse por cualquiera de los medios probatorios de que trata el artículo 175 (hoy 165 CGP)”, brota evidente que no cualquier medio de prueba logra satisfacer las exigencias para la constitución del título, ante todo, porque en este caso se deduce una verdad incontrastable y soslayada por el recurrente, y es que del documento, al margen de su naturaleza, nada se desprende acerca del cumplimiento efectivo de las obligaciones contraídas también por las ahora ejecutantes, en tanto no existe certeza, de ninguna índole, de que las interesadas, a más de haber comparecido a recibir el precio pactado por el bien prometido en venta, estuvieran en condiciones para realizar el negocio prometido, esto es, presentar el paz y salvo por concepto de pago de servicios públicos, pago de los impuestos prediales y complementarios sobre el bien inmueble, así como una constancia de que el bien estuviera completamente desocupado.

Frente al punto, en evento estudiado por la Sala de Casación Civil, en sentencia STC 1293 de 2023, en donde se criticó decisión adoptada por otro Tribunal, que aseguró en su momento que los documentos aportados como título ejecutivo complejo, esto es, contrato de promesa de venta y acta de comparecencia emitida por notaría, cuyo contenido daba cuenta de la asistencia exclusiva de la promitente vendedora en la fecha y hora acordada, constituían prueba idónea de la existencia de la obligación clara, expresa y exigible, se explicó de manera categórica:

*“Ciertamente, se advierte que tal como quedó consignado, en el acta de comparecencia de la Notaría se indicó que la demandante se había presentado con el objeto de allanarse a cumplir con el contrato de promesa de compraventa, sin que allí se dejara constancia de que aquella hubiese llevado la suma de dinero faltante.*

*Luego no se encontraba acreditado que la demandante se allanara al aludido cumplimiento, pues no solo debía concurrir a la Notaría, sino también tenía que cancelar el valor restante al vendedor, sin que se probara que lo hiciera o que estuviere dispuesta a hacerlo, para que se pudiera sostener que observó sus cargas, por lo que la obligación reclamada no era exigible ejecutivamente.*

*Al respecto, en un asunto que guarda alguna simetría con el actual, en donde el adquem consideró que la actora se allanó a cumplir con las obligaciones a su cargo y que la demandada las desatendió, tras analizar la censura formulada, esta Corporación casó parcialmente dicha determinación, tras concluir que la constancia expedida por la Notaría era insuficiente para acreditar la observancia de las cargas de la parte, señalando que:*

*...Significa lo expuesto que ese 10 de julio de 1997 la actora, como promitente compradora, tenía la obligación no sólo de concurrir a la mencionada notaría a suscribir el aludido instrumento público sino de cancelarle a la demandada, en su condición de promitente vendedora, los \$102'900.000 provenientes del préstamo hipotecario que con anterioridad a esa fecha ha debido haber obtenido del Banco Central Hipotecario, así como el saldo, esto es, la suma de \$14'100.000. Empero, como con acierto lo refriega la censura, dentro del proceso brilla por su ausencia la prueba que cabalmente conduzca a sostener que en esa ocasión Martha Cecilia Rivera Pardo estuvo dispuesta a pagarle a la Carlota Escobar de Gómez cualquiera de tales dos cantidades determinadas de dinero, pues en el plenario no existe ninguna evidencia indicativa de que en aquella fecha, en horas anteriores a su concurrencia a la notaría o durante el tiempo en que allí permaneció, tuviera en su poder dichas sumas o algún título valor por el total de ellas o, cuando menos, que ostentara el decidido propósito de cancelárselas.*

*Adviértase a este respecto que, cual lo recalca la acusadora, en el acta que corre a folio 23 del cuaderno 1, contentiva de la constancia de comparecencia que con relación a Rivera Pardo levantó el Notario Décimo de Bogotá, absolutamente nada se menciona en relación con el hecho de que ella allí tuviera en su poder tales sumas de dinero o algún instrumento que incorporara ambas o una de aquellas cantidades...*

*De modo que al tratarse de obligaciones que la promitente compradora debía satisfacer en la memorada fecha, de manera simultánea al otorgamiento de la escritura que contuviera la compraventa a la que se circunscribe aquel contrato de promesa, para el buen suceso de esta acción era de su carga acreditar la satisfacción de esas prestaciones o, cuando menos, que ciertamente se allanó a cumplir por haber estado dispuesta a cubrir el saldo insoluto del precio de la venta prometida.(Subraya fuera del texto).*

*En consecuencia, la Corte en esa oportunidad concluyó abrigando los derechos constitucionales deprecados y, en su lugar, ordenó al Tribunal accionado efectuar un estudio “con el alcance que realmente merece la constancia notarial mencionada, en tanto que la misma era insuficiente para dar por acreditada la condición de contratante cumplido a la ejecutante, lo que tornaba inexigible el título aducido”.*

*Con la cita jurisprudencial, aplicable de manera analógica al asunto ahora debatido, surge despejado que la obligación en cabeza de las ejecutantes no fue cumplida a cabalidad; merced a que no era suficiente la simple presentación a la Notaría para suscribir la escritura pública y recibir el pago del bien inmueble, sino que igualmente las demandantes, en su posición de promitentes vendedoras, debían acreditar que estuviere a paz y salvo de impuestos y demás, así como que el bien estuviera completamente desocupado, con el fin de que, como lo hizo de manera equívoca en el de marras, bien pudiera afirmar que de su lado se acataron las prestaciones que estaban a su cargo, o*

cuando menos, sostener que estaba en verdaderas condiciones de hacerlo; no meramente acreditar que compareció en la fecha y hora pactada, ni que estaba dispuesta a recibir el dinero negociado.

Del señalado documento probatorio, nada se logra extraer acerca de que, siquiera, ellas llevaran consigo los documentos contentivos e idóneos para acreditar los paz y salvos respectivos, porque solo así estaría en condiciones de otorgar la escritura pública de venta.

Ergo, brota diáfana la falta de acreditación de cumplimiento por parte de la activa, lo que, a la postre, resulta suficiente para descartar un impulso judicial coercitivo, en los términos implorados, y de tajo, derruye cualquier tipo de elucubración adicional acerca de la observancia de los criterios para instituir la promesa de compraventa como un título ejecutivo.

Lo delantero, como lo explicó la Alta Corporación en igual sentencia de tutela, al traer a colación la STC5028-2019, “habida cuenta que el cumplimiento o el allanamiento a cumplir una prestación en virtud de un contrato sinalagmático, como el del sub iudice, involucra el análisis de la aptitud de las circunstancias fácticas en que se encontraban las partes orientadas a la observancia del contrato.

Es entonces, a partir de los mecanismos probatorios que oportuna y regularmente se aportaron al proceso, sobre los cuales hace el juez la valoración de dicha aptitud.

En el caso particular, de los testimonios y la declaración de parte, el tribunal confutado infiere razonablemente la inexistencia de actitudes diligentes y certeras desplegadas por el tutelista hacia el cumplimiento irrestricto de su parte en el convenio suscrito, porque si bien la presentación en la notaría en la fecha y hora convenidas era necesaria, no resultaba suficiente de cara afirmar la intención unívoca de pagar el saldo que se había acordado”.

Precisamente, tratándose de un documento en el que surgieron obligaciones bilaterales, se hacía necesario evidenciar que la ejecutante cumplió sus deberes, en la forma en que fue pactado, en tanto ese acatamiento es el que permite exigir de su contraparte la observancia de las suyas, que, a decir verdad, requiere ser probado en otro tipo de proceso diverso al ejecutivo, pues se plantea un debate sobre un derecho en verdad discutible, requiriendo mayores elucubraciones mentales y de deducciones, que, desde luego, desdibujan la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.

De esa forma lo ha explicado el doctrinante Jairo Parra Quijano, cuando ha elucubrado que “... La obligación no es expresa cuando haya que hacer explicaciones, deducciones, o cualquier otro tipo de rodeos mentales para explicar qué es lo que “virtualmente” contiene. (...) Si se permitiera ingresar al ejecutivo con una obligación de este tipo, prácticamente el requisito de expreso habría que predicarlo del intérprete y no de la obligación, lo que resultaría atentatorio de los derechos del ejecutado que tendría que recurrir y defenderse de construcciones mentales y no de realidades manifiestas”...

6. Allende, y como consecuencia de la falta de demostración del cumplimiento de parte de quienes persiguen el cobro coercitivo, la cláusula penal, que es una consecuencia de la falta de acatamiento de las condiciones del contrato, imponía acreditar la observancia y fidelidad contractual de la parte reclamante, cuestión que, por lo discurrido, no se puede predicar en sede ejecutiva.

7. En epítome, para que la promesa de contrato constituya título ejecutivo es necesario que se ajuste a los requisitos establecidos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, al margen de que las partes le hayan querido dotar tal naturaleza en uno de sus pactos.

Si no es así carece de fuerza vinculante. Pero si los aglutina, no es absoluta su ejecutabilidad porque depende de la obligación clara, expresa y exigible a cargo del extremo ejecutado y de la vigencia de la relación jurídica preliminar.

La conjunción de los supuestos de ejecución se debe apoyar, si es del caso, en que, por un lado, el ejecutante haya sido fiel ante sus compromisos contractuales y, del otro, no se requiere de una declaratoria judicial previa de

*incumplimiento porque es tanto como desconocer el poderío de una negación indefinida que por su carácter está relevada de prueba (artículo 167 del CGP). En suma, la responsabilidad contractual que encierran las peticiones principales del linaje anunciado, es viable solo en función de la obligación de hacer que envuelve, de manera principal y esencial, una promesa de contrato, de modo que no es procedente la ejecución de conceptos colaterales propios del contrato prometido que, en este caso, se soslayó.*

*9. En tales condiciones, la decisión rebatida será convalidada, eso sí, en el entendido que lo es por las razones acá consignadas y que, en honor a la verdad, desembocan en la inexistencia de requisitos para librar mandamiento...”*

**8.** Es evidente, que la promesa de compraventa si puede constituir título ejecutivo, empero, debe cumplirse algunas obligaciones por parte de los promitentes contratantes que lo habiliten para ejercer la acción ejecutiva, como de manera persistente se extrae de la providencia acabada de reproducir.

## **9. CASO CONCRETO**

Las acá ejecutantes son herederas del causante **JORGE WILSON LÓPEZ MURILLO**, quién suscribió el contrato de promesa de compraventa como promitente vendedor el 15 de febrero de 2022, siendo el promitente comprador el señor **JOSÉ ALEXANDER RAMÍREZ GAVIRIA**.

Se anuncia en los hechos del introductorio, más concretamente en el noveno que *“El día 7 de diciembre del año 2023, fue aprobado el trabajo de partición de la sucesión del causante JORGE WILSON LOPEZ MURILLO, en la que se le adjudicó los activos relacionados en las partidas VIGÉSIMA SÉPTIMA Y VIGÉSIMA OCTAVA a las siguientes personas y en los porcentajes así: EL 25% para la menor MARIA PAULINA LOPEZ GOMEZ, 25% para la menor ANA SOFIA LOPEZ HERRERA y el 50% para la señora DORA LUZ GOMEZ TOBON”*.

Dando una ojeada a tales partidas, se refieren a la promesa de compraventa que se encuentra involucrado en esta reyerta.

Sobre dicho tema, el Código Civil, no considera que por la muerte de uno de los promitentes la promesa de compraventa termine o que no se deba cumplir con lo prometido.

Ahora, cuando uno de los dos fallece, se entiende que físicamente es imposible cumplir, y en tal caso la obligación derivada de la promesa de compraventa, queda en cabeza de los herederos.

Al respecto tenemos que la C.S.J. Sala de Casación Civil, Sentencia Abril 23 de 1961, mencionó:

*“(…) La sucesión es tanto la transmisión como el conjunto de bienes transmitidos, no es una persona jurídica y, por lo mismo, no es propiamente el sujeto de los derechos y obligaciones, ni la entidad que pueda comparecer en juicio con capacidad para ser parte y litigar.*

*Son los herederos los sujetos del derecho de herencia, radicado en su cabeza al morir el causante, los llamados a responder de las obligaciones*

*dejadas por éste, o a reclamar los derechos del patrimonio sucesoral del mismo*

*La obligación derivada de la promesa de compraventa queda en cabeza de los herederos. Con aceptación de herencia asumen obligaciones de hacer. Pero, ejecución puede verse entrabada; actos de disposición requieren adjudicación (...)*

Ahora, un breve comentario que aparece en la página <https://www.gerencie.com>, Derecho civil, dice:

*“Ahora, si el que fallece es el promitente vendedor cuando el promitente comprador ya ha pagado parte del precio o todo, corresponde a los herederos del vendedor cumplir con la promesa, que es celebrar el contrato de compraventa, o si fuere el caso, solicitar la resolución de la promesa de compraventa para proceder a las restituciones mutuas”.*

Como se dejó revelado con antelación, surge palmario que si se puede ejecutar el contrato de promesa de compraventa, y para que nazca a la vida jurídica es indispensable que la parte que vaya a ejecutar cumpla con sus deberes en la forma que fue pactado, que para el caso en ciernes, era físicamente imposible, que ante el fallecimiento del pretense vendedor, se cumpliera; por lo tanto, el caso en análisis requiere ser probado en otro tipo de proceso diverso al ejecutivo, pues se plantea un debate sobre un derecho en verdad discutible, requiriendo mayores elucubraciones mentales y de deducciones, que, desde luego, desdibujan la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.

**10.** Sin mayores elucubraciones, considerando la falta de cumplimiento de requisitos del título aportado como base de la ejecución, se convalidará la decisión rebatida, pero por las razones aquí consignadas.

**11.** El despacho se abstendrá de condenar en costas a la parte apelante, ya que no se causaron, por la falta de pronunciamiento expreso por el extremo contradictor a la sustentación al recurso de alzada (Numeral 8, artículo 365 C.G.P).

**12.** Finalmente, no se puede pasar por alto hacer mención a un memorial allegado por el abogado que patrocina a la parte ejecutada, en el que implora **CELERIDAD**.

Al respecto se le hace saber al togado que conforme lo dispone el artículo 120 de la Obra General del Proceso, que estipula los plazos en que se deben dictar las providencias judiciales, y para el caso en ciernes, se otorga hasta diez (10) días, encontrándonos dentro de la oportunidad legal para ello; motivo por el cual considera esta Funcionaria que el memorial aportado no tiene asidero jurídico para ser resuelto.

Sin más aspectos que definir, el Juzgado Civil del circuito de Aguadas, Caldas,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR**, por aspectos diferentes, el auto adiado el 06 de marzo de 2024, emitido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de este vecindario, dentro de esta actuación ejecutiva, por lo expuesto en la parte sustancial de este proveído.

**SEGUNDO: NIEGA** ordenar indemnización del perjuicio patrimonial y condena en costas del 20%.

**TERCERO: SIN CONDENA** en costas en esta instancia.

**CUATO: REGRESAR** el expediente digital al Juzgado de primer nivel, en su debida oportunidad procesal.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARÍA MAGDALENA GÓMEZ ZULUAGA**

**JUEZ**

Firmado Por:

Maria Magdalena Gomez Zuluaga

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Aguadas - 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: **852841a61d692a5c7fdc9e327f7731020d2d2e8a90c1605f3c19a893be487deb**

Documento generado en 15/04/2024 03:21:49 PM

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

<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>