



Departamento Norte de Santander

Distrito Judicial de Cúcuta

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Los Patios, Tres (03) de Junio dos mil veintidós

Se encuentra al Despacho el presente proceso **EJECUTIVO**, radicado bajo el No. **54405400300120210044-01**, adelantado por **MARIA ANTONIA PARRA RANGEL** contra **JHON ERINSON DURAN ROMERO**, para darle trámite al recurso de apelación interpuesto contra el auto de fecha 27 de octubre de 2021.

I. ANTECEDENTES

La Sra. María Antonia Parra Rangel a través de apoderado judicial, presenta demanda Ejecutiva de menor cuantía en contra del Sr. Jhon Erinson Duran Romero, teniendo como título ejecutivo la escritura de Compraventa No. 5183 de 2020 de la Notaria Segunda de Cúcuta, suscrita el 15 de octubre de 2020.

El Juzgado Primero Civil Municipal de Los Patios, mediante auto del 27 de octubre de 2021 se abstiene de librar mandamiento de pago, por considerar que el título ejecutivo no cumple con los requisitos del art. 422 del CGP, por considerar que pretende el demandante que se ordene el pago de la suma de dinero de \$44.718.264, cuando en la cláusula tercera de la escritura sustento ejecutivo, se estableció que esta suma será consignada por parte de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, al vendedor una vez reunidos los requisitos exigidos, por lo que es improcedente su persecución por vía ejecutiva.

II DE LA IMPUGNACION

La impugnante a través de su apoderado judicial, aduce contra la providencia recurrida que la misma tiene como sustento la exigibilidad del título, y que tal argumento no es del recibo, pues CAJA HONOR mediante oficio del 29 de diciembre de 2020, el cual anexa al recurso de apelación, indica que el demandado cumplió con todos los requisitos establecidos en la entidad para el otorgamiento del subsidio de vivienda, sin embargo, antes del desembolso del subsidio correspondiente una orden judicial requirió el embargo total del subsidio.

Señala, que si el juez lo considera pertinente, y el llamado a responder por la obligación es la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, este se encuentra plenamente facultado para vincular a la entidad como litisconsorte o interviniente. Por tanto. Lo señalado por el juez tiene que ver con la legitimación por pasiva, situación que corresponde a un análisis de fondo que debe hacerse al momento de dictarse sentencia

Adicionalmente, indica que de conformidad con el art. 947 del C.Co. el comprador está obligado a pagar el precio de la cosa al momento de recibirla, y en el presente caso al no estipularse una fecha, se debe tener en cuenta el 16 de octubre de 2020 como fecha de exigibilidad.

III. DEL TRAMITE PROCESAL

En primera instancia a la impugnación de marras, se le dio el trámite del artículo 326 del Código General del Proceso y dentro del término del traslado la parte no recurrente guardó silencio, la alzada fue sustentada en primera instancia, tal como obra en el archivo 6 del expediente electrónico.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Constatado el trámite procesal correspondiente, se tiene que el debate jurídico del presente recurso, se contrae en establecer si efectivamente se cumplen con los requisitos del título ejecutivo, para proceder a emitir el auto que libra mandamiento de pago, por considerar el a-quo que la inclusión de condiciones en la forma de pago del negocio jurídico, hacen inviable el cobro por vía ejecutiva al no ser la obligación clara, expresa y exigible.

En el caso bajo estudio, el título ejecutivo está contenido en la escritura pública No. 5183 del 15 de octubre de 2020, suscrita entre MARIA ANTONIA PARRA RANGEL como vendedora, debidamente representada y JHOH ERINSON DURAN ROMERO en calidad de comprador, quienes celebraron negocio jurídico cuyo objeto era transferir a título de compraventa a favor del comprador el derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble distinguido como lote uno (1) de la manzana B y la casa sobre el levantada ubicados en la calle 39ª número 1-47, de la urbanización La Nueva Floresta, del municipio de Los Patios (N. de S.)

En el desarrollo negocial, se pactó como precio y forma de pago, la contenida en la cláusula tercera de la mencionada escritura, y que señala:

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de esta compraventa es la suma de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$118.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma la cual será cancelada por **EL COMPRADOR** a **EL VENDEDOR** de la siguiente forma: **A) Un primer pago por valor de CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$45.281.736) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, girado por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**, que incluyó de manera global Cesantías, Ahorros, Intereses y compensación registrados en la cuenta individual que a nombre **EL COMPRADOR** se encontraban en la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**; **b) Un segundo pago por la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$44.718.264) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, por concepto del subsidio otorgado por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**, **AL COMPRADOR**, en la categoría de **PATRULLERO**, suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la Escritura pública de venta registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos

establecidos para el efecto en la Entidad, y serán canceladas siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentran acreditados en la cuenta individual del afiliado comprador, por lo cual este autoriza a la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA** para girar a favor de **EL VENDEDOR** los valores antes relacionados. **PARÁGRAFO:** El subsidio de vivienda a que se hace referencia la presente cláusula, será cancelada a **EL VENDEDOR**, previa disponibilidad presupuestal, una vez la Fuerza a la que pertenece el afiliado comprador gire el valor correspondiente a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía; **c) El saldo, o sea la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, con el producto de un crédito cuya aprobación será estudiada por parte del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes expresamente renuncian a los requerimientos para constituir en mora el cumplimiento de las demás obligaciones del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la forma de pago pactada, **EL VENDEDOR** renuncia expresamente a la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y, en consecuencia, otorgan el presente título firme e irresoluble. -----

Se tiene entonces, que el objeto del contrato era la transferencia de dominio de un bien, sujeto a un precio debidamente estipulado por las partes y en el que adicionalmente se estableció en su parágrafo segundo que las partes renunciaban expresamente a la acción resolutoria del contrato.

Surge evidente, que la parte demandada acepta la obligación contenida en el contrato a que se ha hecho alusión, pero además, en éste, se comprometió a cancelar parte de la obligación que en ese documento se incorporó, con recursos provenientes del subsidio otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, haciendo la salvedad que deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la entidad, y serán cancelados siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado comprador. En consecuencia, para este despacho, es necesario revisar la obligación a la luz de la normatividad de las obligaciones condicionales.

El artículo 1530 del Código Civil define la obligación condicional como aquella que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no; el 1531 dice que la condición positiva consiste en acontecer una cosa; la negativa en que una cosa no acaezca. De conformidad con esas disposiciones, la condición debe versar sobre el acaecimiento de un hecho futuro, el que debe ser incierto, puesto que no puede saberse si se realizará o no y la ocurrencia de ese hecho futuro produce el nacimiento o la extinción del derecho.

Por su parte el art. 1539 del Código Civil, determina que se reputa haber fallado la condición positiva, cuando ha llegado a ser cierto que no sucederá el acontecimiento contemplado en ella.

Para lo que al caso interesa, nos encontramos ante una obligación bajo condición positiva, pues se supeditó el pago de la venta del inmueble, al otorgamiento de un subsidio de vivienda, dejando claro que la transferencia del bien se materializó con la firma de la escritura pública y se efectuó la entrega material del mismo. Es decir que el incumplimiento endilgado por la parte actora al comprador se limita al no pago de parte del capital.

Entiende el despacho, que el a quo, equivoco la decisión al decidir sobre el trámite de la presente demanda, al indicar que la obligación no es exigible, dándole la connotación de una obligación pura y simple, dejando de observar los términos pactados entre las partes.

Ahora bien, se tiene que con el recurso de apelación se aportaron nuevos documentos (archivo digital 6 folios 4 al 7 del expediente electrónico) que acreditan el no cumplimiento de la condición, siendo estos necesarios para valorar la procedencia o no del mandamiento de pago, pero que deben ser discutidos en la instancia pertinente, pues en criterio del despacho no se le puede negar la tutela judicial efectiva de acceso a la justicia, al rechazar de plano la demanda, por lo que se debió enrostrar a la parte actora las falencias que consideraban pertinentes para que aclarará o complementara lo pertinente frente a la obligación condicional.

En consecuencia, se revocará el auto de fecha 27 de octubre de 2021, para que en su lugar proceda al estudio de admisión o inadmisión teniendo en cuenta lo señalado previamente.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS,**

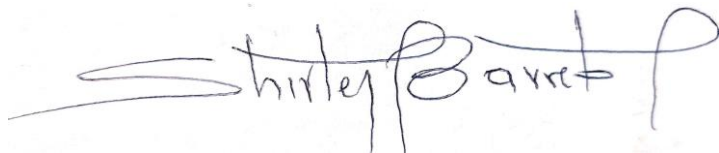
RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto de origen y fecha anotados por lo expuesto.

SEGUNDO: No condenar en costas

TERCERO: Devuélvanse las diligencias al juzgado de origen previa constancia de su salida

NOTIFIQUESE y CUMPLASE



SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

Juez

(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la “firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada”, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional. Se deja constancia que la página del aplicativo de la firma electrónica presenta inconvenientes para su ejecución)

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por estado No. **035**
Hoy: 06 de junio-2022 a las 8:00 a.m.

Claudia Patricia Carrillo Moreno
Secretaria