



**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO  
IBAGUE TOLIMA**

Carrera 2ª No. 8-90 piso 11. Oficina 1105 Teléfono 2637957

Palacio de Justicia "Alfonso Reyes Echandía"

[J06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Ibagué Tolima, doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Referencia: Ejecutivo Singular  
Radicación: 73001-40-03-005-2021-00233-01  
Demandante: Gustavo Uribe García  
Demandado: Gladys Lorena Romero Valderrama.  
Providencia: **Sentencia de segunda instancia**

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede el Despacho a proferir fallo de segunda instancia con el fin de desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutante, contra la sentencia de 28 de julio de 2022 emitida por el Juzgado 5º Civil Municipal de Ibagué, por medio de la cual se declaró la prosperidad de las excepciones de mérito denominadas *"inexistencia del derecho de reclamar"* y de oficio la denominada *"Non adimpleti contractus"*.

**ANTECEDENTES**

1. Entre las partes del presente asunto se celebró promesa de compraventa el pasado 24 de agosto de 2016, dentro del cual el señor Gustavo Uribe García actuó como promitente vendedor y la señora Gladys Lorena Romero Valderrama como promitente compradora.
2. Dicho negocio jurídico tuvo como objeto la promesa de venta del inmueble rural identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-9266, ubicado en la carretera que comunica del Totumo al Llano del Combeima de la jurisdicción del municipio de Ibagué.
3. El contrato referido indicó como precio de la venta a celebrar la suma de noventa y cinco millones de pesos (\$95.000.000,00) los cuales se cancelarían de la siguiente forma:
  - Dieciséis millones de pesos (\$16.000.000,00) a la firma de la promesa (el 24 de agosto de 2022).
  - Nueve millones de pesos (\$9.000.000) el primero (1º) de septiembre de 2016.

- Treinta y cinco millones de pesos (\$35.000.000,00) el veinticinco (25) de abril de 2017.
- Treinta y cinco millones de pesos (\$35.000.000,00) al momento de firmar la escritura pública de venta.

Quedando pendiente únicamente el último de los pagos pactados.

4. Se determinó en un primer momento (Clausula Sexta de la promesa), que la celebración de la escritura de venta se realizaría el 22 de diciembre de 2017 en la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué, no obstante, la entrega material del inmueble se verificó el día 24 de abril de 2017.

5. Las partes firmaron “otro sí” de la promesa de compraventa el 21 de diciembre de 2017 estableciendo como nueva fecha para la firma de escritura pública el 1º de febrero de 2018<sup>1</sup>. Lo anterior teniendo en cuenta que el promitente vendedor debía sanear su titularidad en relación al derecho de dominio sobre el inmueble objeto de negociación, conforme a la cláusula tercera del documento suscrito inicialmente.

6. Para tal fin el aquí demandante, adelantó trámite judicial de saneamiento de la falta tradición ante el Juzgado 5º Civil Municipal de Ibagué, emitiéndose fallo favorable que determinó plenamente la propiedad del bien prometido en venta en cabeza del promitente vendedor el 9 de mayo de 2018, inscrita en debida forma el 5 de abril de 2019.

7. Una vez realizada la inscripción del saneamiento de la propiedad del señor Gustavo Uribe se comunicó con la promitente compradora para coordinar la firma de la escritura pública quien se negó a ello.

8. La demanda fue presentada el 20 de mayo de 2022 y luego de subsanado el libelo originario, se libró orden ejecutiva a través de auto adiado 21 de julio de 2022 que requirió:

- El pago de la suma de \$35.000.000 por concepto de capital
- El pago de la suma de \$10.000.000 por concepto de clausula penal y
- La suscripción de la respectiva Escritura Pública del contrato promesa de compraventa de fecha 24 de agosto de 2016.

9. Una vez notificado en debida forma al extremo ejecutado, se presentaron como excepciones de mérito: *“(i) Carencia de causa, (ii) Inexistencia de derecho a [r]eclamar de parte del mandante, (iii) Buena fe y la innominada”*.

10. El 21 de abril de 2022 se llevó a cabo audiencia inicial, dentro de la cual se decretaron pruebas y se citó a un nuevo espacio judicial para culminar el trámite, por lo que se convocó a nueva audiencia el 28 de julio de 2022 donde se dictó fallo.

---

<sup>1</sup> Documento “19AnexoContestacionDemanda” Cuaderno 1 de primera instancia.

## SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

11.El Juzgado de instancia procedió a dar prosperidad a la excepción de *“inexistencia de derecho para reclamar”* alegada y decretó de oficio la denominada *“Non adimpleti contractus”*.

Indicando en primera medida que la omisión realizada en la demanda frente a la celebración de “otro sí” sobre la fecha para la celebración de la escritura publica, da lugar a aplicar un indició en su contra.

Se determinó a partir del negocio que da origen a la obligación ejecutada, esto es la promesa de compraventa, que la ausencia de presentación del demandante señor Gustavo Uribe, el 1º de febrero de 2018 para suscribir la escritura pública conforme al “otro sí” celebrado, es suficiente para determinar la ausencia de exigencia a la parte ejecutada para el cumplimiento tanto de la obligación de pago como de suscripción de documento.

Así las cosas, en aplicación a lo indicado por el art 1609 del Código Civil y la imposibilidad de exigir la mora de la parte demandada por la existencia de un incumplimiento mutuo se negaron las pretensiones de la demanda.

## RECURSO DE APELACIÓN (REPAROS CONCRETOS Y SUSTENTACIÓN DE LA ALZADA)

La parte apelante/ejecutante indica como argumentos de inconformidad con la decisión de instancia las siguientes:

- a. La ausencia de valoración global del contenido de la promesa de compraventa celebrada, pues considera que su ausencia en la fecha pactada para la realización de la escritura pública se dio como consecuencia del cumplimiento de la obligación contenida en la cláusula 3ª del documento ejecutado, es decir el saneamiento de la falsa tradición que sólo se logró hasta el 5 de abril de 2019 como consecuencia de la mora en actos judiciales y de registro.
- b. Que la demora en el cumplimiento de la obligación de saneamiento se estructura como un caso de fuerza mayor o caso fortuito en los términos del artículo 64 del Código Civil.
- c. Que la demandada conocía de las condiciones jurídicas en las que estaba el inmueble objeto del proceso y pese a ello, aceptó las negociaciones.
- d. Que el *a quo* omitió adelantar el correspondiente análisis de procedencia de la acción ejecutiva centrando su argumentación exclusivamente en las excepciones planteadas.
- e. Que la condena en costas no tiene razón alguna al no haberse probado las mismas como lo exige el artículo 365 del C.G.P.

## CONSIDERACIONES

1. El recurso de apelación se constituye en importante bastión del principio constitucional de la doble instancia, instituido por el artículo 31 de la Constitución Nacional, recogido por el precepto 9º del Código General del Proceso., calificado por la doctrina como *“el más importante y usado de todos los recursos en diversas legislaciones”*. Es, *“en la visión histórica, raíz y origen de todos los demás recursos”*<sup>2</sup> y, consistente precisamente en que ya no será el funcionario judicial quien emitió la orden cuestionada, el encargado de reconsiderarla, sino que ahora, lo será el superior funcional quien bajo claros postulados de legalidad (artículo 7º íbidem) y bajo las reglas de la sana crítica, el que debe definir en lo sustancial la réplica para confirmarla, revocarla o modificarla.

2. Comenzando con el análisis de rigor, se destaca que en torno de los presupuestos procesales, entendidos como aquellos elementos que deben reunirse para poder expedir decisión de mérito, se encuentran acreditados en el presente asunto, toda vez que la actuación es adelantada ante la autoridad judicial competente para conocer la litis, aunado a ello, este Juzgado Civil del Circuito es competente para dirimir el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia emitida por el a quo, por virtud del factor de competencia funcional previsto en el artículo 33 del Código General del Proceso, máxime que el fallo adoptado lo fue dentro de un juicio de primera instancia (canon 321 íbidem).

Además, tanto demandante como demandado al momento de la demanda, por el hecho de ser personas naturales mayores de edad, cuentan con los atributos de capacidad y goce de obrar en esta causa, predicados que los faculta para comparecer directamente al proceso. De otra parte, la demanda fue presentada en debida forma, el extremo actor y pasivo están representados debidamente en juricidad, hecho que satisface el requisito del derecho de postulación (artículo 73 del Código General del Proceso).

Desde el punto de vista de la actuación, tampoco observa el Juzgado causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, por lo anterior se impone una decisión de fondo de segundo grado como se pasa a explicar.

3. En primer momento es menester indicar que la competencia que tiene esta instancia para resolver el asunto de alzada se limita en los términos del No. 3 inc. 3 del artículo 322 del CGP, es decir bajo los reparos presentados en audiencia *“...sobre los cuales versará la sustentación...”*

4. Se plantea entonces como problema jurídico, determinar si dentro del proceso ejecutivo singular, se debió continuar adelante con la ejecución tal como lo pretende el extremo actor o en su defecto se ajusta a derecho la decisión adoptada por el *a-quo* que declaró probadas las excepciones denominadas *“inexistencia del derecho de reclamar”* y de oficio la denominada *“Non adimpleti contractus”*.

---

<sup>2</sup> PODETTI J. Ramiro, Teoría y técnica del proceso civil y trilogía estructural de la ciencia del proceso civil, Buenos Aires, Ediar, 1963. pág.113. Citado por Hernán Fabio L

5. Es de anotar en primer escenario, que la acción que convoca la acción de esta instancia no se genera de manera exclusiva en una obligación de hacer, pues conforme al auto que libró mandamiento de pago se tiene que la pretensión primera y tercera son obligaciones de pagar sumas de dinero, derivadas del instrumento ejecutado, es decir la promesa de compraventa.

6. Así las cosas, el artículo 422 del C.G.P. indica: *“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...”*.

Documento que para el caso en concreto resulta ser un contrato de promesa de compraventa que fue objeto de modificación frente a la fecha para la celebración de la correspondiente escritura pública que perfeccionaría el negocio a celebrar.

La promesa de compraventa es un tipo de contrato cuyo carácter solemne reposa en el enunciado normativo contenido en el artículo 1661 del Código Civil que 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”.*

7. Así las cosas, el Despacho encuentra que la discusión planteada por el apelante se ciñe a tres (03) asuntos, en primera medida (i) la ausencia de valoración de los requisitos procesales para ejecución del documento base de ejecución, (ii) la presunta indebida valoración probatoria del material probatorio recaudado, en especial a la correlación del clausulado de la promesa y (iii) la imposición de condena en costas.

**Sobre los requisitos para la ejecución en los términos del art 422 del C.G.P.**

8. Sobre este punto es menester indicar que este Despacho incluso en sede de segunda instancia no solo ante la solicitud del apelante sino de oficio debe estudiar el cumplimiento de los requisitos de los títulos base de cobro judicial tal como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia providencia STC1463-2022 del dieciséis (16) de febrero de 2022:

*“Ha de tenerse en cuenta, que la revisión oficiosa del título ejecutivo por parte del juez, como lo establece la norma procesal, debe ser preliminar al librarse la orden de apremio, pero también se puede*

*hacer en la sentencia, de primera o segunda instancia...”*

El título objeto de ejecución dentro del presente asunto fue la promesa de compraventa celebrada el 24 de agosto de 2022 dentro de la cual se estableció como obligación a cargo de la promitente vendedora el pago de una serie de valores y la suscripción de escritura pública en los siguientes términos:

*“Clausula Cuarta: Precio y Arras: El precio del inmueble prometido en venta es de NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$98.500.000) moneda corriente, suma que la PROMITENTE COMPRADORA pagará al PROMITENTE VENDEDOR así... TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS el veintidós (22) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) fecha de firma de la escritura pública que perfeccione este contrato de compraventa. Clausula Penal: Los promitentes establecemos para el caso de incumplimiento, una multa de Diez millones de pesos (\$10.000.000)”*

*“SEXTA. - Otorgamiento: La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera, se otorgará en la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué, el día veintidós (22) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).”*

Plazo que fue objeto de modificación en “otro sí” que indicó: *“(…) acordamos MODIFICAR la cláusula sexta en el sentido de que la fecha para el otorgamiento de la escritura que perfecciona la venta prometida, es el primero (1º) de febrero de dos mil dieciocho (2018). Para constancia se firma en Cartagena e Ibagué el (...)”*.

9. En este orden de ideas, el Despacho encuentra que el clausulado debe permitir identificar la existencia de una obligación, clara expresa y exigible, en especial frente a lo pretendido por el actor.

Así las cosas, la obligación principal en el asunto, fue el pago del saldo adeudado, es decir la suma de \$38.500.000 y la consecuente firma de la escritura pública, mientras que el pago de la cláusula penal es una consecuencia del incumplimiento del clausulado.

En este orden de ideas, el incumplimiento que puede imputarse a la parte ejecutada únicamente podrá ser el derivado de la falta de pago del valor pactado y la ausencia de suscripción de la escritura pública, ambas acciones debían cumplirse el 1º de febrero de 2018 en la Notaría Cuarta Civil Municipal de Ibagué.

El cumplimiento de tales obligaciones una de hacer y otra de pagar sumas de dinero, requerían de manera indefectible la presencia del demandante en las instalaciones de la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué, lo que no ocurrió tal y como lo acepta el mismo demandante, justificando tal situación falta de cumplimiento en relación a la obligación de saneamiento de la falsa tradición para la fecha.

10. Por lo anterior y sin mayores elucubraciones para el Despacho es clara la

ausencia de exigibilidad del clausulado ejecutado, al punto que el mismo demandado indica en la demanda que hasta el mes de mayo de 2019 cuando logró sanear en debida forma la titularidad del derecho de dominio llamó a la accionada para acordar el perfeccionamiento de la promesa.

La exigibilidad entonces de la obligación contenida en el documento ejecutado se encontraba sometida a un plazo el cual expiró sin la demostración de la voluntad de las partes para el cumplimiento.

Considera este Despacho indispensable determinar que esta acción pretende únicamente la ejecución y se reitera de obligaciones, claras expresas y exigibles y entrar a estudiar entonces las razones que dieron lugar a los presuntos incumplimientos alegados por cada uno de los extremos desbordaría la competencia propia del procedimiento y la acción ejecutiva incoada.

11. El incumplimiento, entonces, ocurrió como consecuencia de la no presentación de las partes en la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué el primero (1º) de febrero de 2018, lo que genera como consecuencia indefectible la pérdida de los requisitos no solo de exigibilidad sino también el de ser claro y expreso. Pues no existía una nueva fecha para la celebración de la escritura publica, un lugar, una hora, etc.

Es más, ordenar continuar la ejecución dentro del presente asunto resultaría imposible pues identificar la mora desde el año 2016 cuando se libró mandamiento de pago cuando la obligación se pactó en cumplimiento para el año 2018 y tampoco se cumplió, luego, implica la ausencia de determinación que se necesita; además la literalidad del título indicaba el pago de la suma de \$38.500.000 y se ejecuta \$35.000.000 sin razón alguna o indicativo de pagos.

Lo anterior, no impide que a través del proceso adecuado acorde a la regulación sustancial y procesal vigente permitan identificar o resolver la controversia suscitada entre las partes que permita garantizar sus derechos.

### **Frente a la ausencia de valoración conjunta del clausulado**

El actor alega que la jueza de instancia no valoró en debida forma la obligación que estaba a su cargo y no imputable a su culpa, pues el saneamiento de la falsa tradición fue un trámite a cargo de las respectivas autoridades judiciales y de registro.

No obstante a tal argumentación, la ausencia de exigibilidad, claridad y expresividad del documento ejecutado no hay lugar a estudiar la actitud contractual de los extremos frente a los presuntos incumplimientos. Además, proceder a identificar el origen de los incumplimientos, valorar su justificación y demás desborda la competencia de esta acción ejecutiva (se reitera).

## Sobre la condena en costas

El artículo 365 del C.G.P. indica:

*“En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*

*1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código (...)*

*8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación”*

Sobre este punto, se debe diferenciar entre costas procesales y agencias en derecho tal como lo indica la Corte Suprema de Justicia en auto de 12 de julio de 2021 MP. Cecilia Margarita Durán Ujueta.:

*“El concepto de este gravamen incluye no solo los gastos en que incurre la parte para presentación o la atención de un proceso judicial, sino un también las agencias en derecho, que constituyen una porción de las costas imputables a las erogaciones que hizo para su defensa judicial la parte victoriosa, las cuales están a cargo de quien pierda el proceso o, como en el examine quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de casación.*

*En el sub lite resultó vencida la demandante y su contraparte... formuló oposición, por lo tanto, son de su cargo las expensas generadas”.*

En este orden de ideas, el Despacho encuentra que la condena dada por la jueza de instancia se ciñe al concepto de agencias en derecho, las mismas entendidas como un tipo de compensación a la parte victoriosa derivada del trasegar procesal donde existió oposición, que para el caso en concreto se da como consecuencia de la puesta efectividad en actividad del derecho de defensa. Por lo que no es necesario entrar a demostrar de manera tajante su causación.

Así las cosas, el Despacho confirmará la decisión objeto de alzada, con las respectivas costas ante esta instancia para el apelante quien halló frustrado su argumento en esta sede superior (art. 365, numeral 3º del Código General del Proceso).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Ibagué, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia emitida en primera instancia por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ibagué con fecha 28 de julio de 2022 dentro del proceso de la referencia.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas de esta segunda instancia a la parte apelante / ejecutante, para lo cual se señalan como agencias en derecho, la suma de **(1/2) SMMLV**. Liquídense a través de la secretaría del juzgado de primera instancia (artículo 365 CGP).

**TERCERO: ORDENAR** la devolución de las presentes diligencias al Juzgado *a quo* para lo de su competencia, dejándose las constancias secretariales de rigor legal.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

**SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ**

Juez

Firmado Por:

Saul Pachon Jimenez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 006

Ibague - Tolima

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: **baa64a2493827adec56de549f2bea9cd71a848b32a8d4ba2673fde966bc306a1**

Documento generado en 12/10/2022 05:00:48 PM

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

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