



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

Tauramena-Casanare, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022)

<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS (CGP, Art. 434)
<b>RADICACIÓN:</b>	854104089001- <b>2022-00028</b> -00
<b>DEMANDANTE:</b>	EDREY VEGA VEGA
<b>DEMANDADO:</b>	JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA
<b>ASUNTO:</b>	<b>SENTENCIA DE REEMPLAZO</b>

## **I. ANTECEDENTES**

### **2.1. La demanda**

La presentó EDREY VEGA VEGA, con el fin de que el aquí ejecutado, JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA, entregue el bien inmueble y suscriba la escritura pública en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado en Tauramena – Casanare, el 02 de agosto de 2021, respecto del bien inmueble urbano identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 470-73130, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal. Además, solicitó que se condene al demandado al pago del valor de la cláusula penal, por incumplimiento del contrato.

En los hechos de la demanda, dijo que el vendedor se comprometió a hacer entrega del bien inmueble objeto del contrato de compraventa para el día 02 de agosto de 2021, lo cual no se ha cumplido. Y que las partes acordaron elevar a escritura pública el contrato de compraventa en la Notaría Única de Tauramena, el día 30 de diciembre de 2021, obligación también objeto de incumplimiento.

### **2.2. Actuaciones relevantes de instancia**

2.2.1. En auto del 27 de enero de 2022, se ordenó librar mandamiento por obligación de hacer a cargo de JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA y a favor de EDREY VEGA VEGA, para que, en el término de treinta días, contados a partir de la notificación de la demanda, se hiciera lo pactado en el contrato de compraventa celebrado el 02 de agosto de 2021, es decir, la entrega del bien inmueble y otorgar la suscripción de la escritura pública.

De igual modo, se ordenó el pago del valor de \$ 6.800.000, por concepto de cláusula penal pactada entre las partes, en el contrato de compraventa.

2.2.2. El ejecutado se notificó de la demanda el día 21 de febrero de 2022 y **presentó contestación** el día 03 de marzo de 2022, bajo los siguientes términos:

Aceptó la existencia de contrato de compraventa de fecha 02 de agosto de 2021, pero indicó que la demandante incumplió con el pago de \$ 30.000.000, que se había pactado para el día 12 de agosto de 2021. Agregó que, entregó el bien inmueble la fecha de suscripción del contrato de compraventa, quedando éste en calidad de arrendatario. Que efectivamente no asistió a la suscripción de la Escritura Pública, atendiendo el incumplimiento de la demandante del pago que debía efectuar el 12 de agosto de 2022. Y aclaró que el valor de la cláusula penal del contrato de compraventa, era \$ 3.500.000, lo cual dice es coherente con el precio del bien inmueble.



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

No presentó excepciones previas. Como excepciones de mérito, propuso las de falta de legitimación en la causa por activa; contrato no cumplido y genérico o innominada.

2.2.3. Luego, el 15 de junio de 2022, se adelantó la audiencia inicial, avanzando con la etapa de conciliación, la cual se tuvo por fracasada.

2.2.4. El 10 de agosto de 2022, se continuó con la audiencia, se fijó el litigio, así:

*“Corresponde ordenar a la parte demandada suscribir escritura de venta del inmueble que se identifica con FMI 470-73130, ubicado en la Calle 19 N° 12-15 del Barrio Libertadores a la demandante EDREY VEGA VEGA y así mismo, ordenar seguir la ejecución por el valor de la suma de \$ 6.000.000, por concepto de cláusula penal pactada dentro del contrato de compraventa de fecha 08 de agosto de 2021”.*

Allí también, se recepcionaron interrogatorios de parte, de los cuales se extrae la siguiente información relevante:

**Interrogatorios**

**EDREY VEGA VEGA:** Dijo que se hizo un contrato de compraventa de un inmueble, por el valor de \$ 35.000.000, del cual dio \$ 4.000.000; agregó que, a los 8 días, debía entregarse el resto de dinero, haciendo alusión al monto de \$ 30.000.000. Manifestó que ese mismo día, pactaron que le entregaba la casa. Luego, señaló que el 30 de diciembre a las 9:30 am, se presentó en la Notaría para hacer la escritura, conforme quedaron y ella le daba el \$ 1.000.000. En cuanto al dinero faltante, expuso que el demandando le dijo que le prestara el valor de \$ 30.000.000 a un cuñado, Wilman Londoño, lo cual ella lo hizo, y le dijo la fecha en que se lo debía pasar, a fin de entregar la plata a su hermano Joaquín Vega. Sin embargo, la persona a la que la prestó el dinero no le entregó el dinero en la fecha acordada. Dice que acordaron que a los ocho días le daban el dinero, lo cual una vez se hizo, procedió a llamar al demandado y le dijo que cómo hacía para entregarle el dinero restante. Resaltando que en la actualidad aún tiene el dinero a disposición de entregarlo. Pero que el demandado le dijo que trabajara el dinero. Adujo la interrogada, que le mandó un correo certificado diciéndole que dónde le consignaba, pero que nunca la respondió el ejecutado. Agregó que, el 04 de enero, llegó el demandado a la casa y le dijo que arreglaran, que le entregaba los \$ 4.000.000, que le había dado y que ya no le convenía hacer el negocio. Por otra parte, señaló que el día que elaboraron el contrato, le dijo que le entregaba la suma de \$ 300.000, por concepto de arriendo. Expuso que no tiene recursos para comprar una casa, que el bien objeto de esta demanda, era lo único que sus padres le han dejado. Señaló que se encontró con el ejecutado en junio de 2022 y le dijo que no se han vuelto encontrar más. **Aceptó que no cumplió con el dinero (min. 0:17:54)**, pero aduce que más deshonesto es quien no cumplió con sus hermanos. Argumentó que ella tenía que entregar el dinero el 12, pero a ella se lo entregaron a los 8 días, como el 19 de agosto, los \$ 30.000.000, motivo por el cual dijo que procedió a comunicarle al ejecutado que tenía el dinero, y éste le contestó que lo trabajara. Frente a lo cual ella dice que le manifestó que lo iba a tener ahí para que se la recibiera.



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

Expuso que él hizo negocio con otro señor. Y que no recibió el bien inmueble por parte del demandado, porque éste le indicó que no quería tener problemas con sus hermanos y que más adelante lo haría, esto fue el 02 de agosto de 2021. Aduce que el día de la firma del contrato de promesa, el ejecutado le entregó los \$ 300.000 y que se los daba adelantados, porque ya estaba arrendado el bien inmueble objeto del negocio, pero resalta que no le entregó la casa. Ni tampoco le hizo el pago de algún valor adicional. La cláusula penal, fue pactada en el 10%, en caso de incumplimiento del contrato. Pero indica que se corrigió por \$ 6.800.000, pero no se hizo documento, fue hablado con Joaquín. La posesión del inmueble la tiene un señor ANDRÉS y su cónyuge. No sabe por qué tiene la posesión del inmueble.

Al ser interrogada por uno de los abogados de las partes, **reiteró que, para el 12 de agosto de 2021, no hizo el pago de \$ 30.000.000, a los cuales se había comprometido.** Que posterior a esa fecha, no realizó algún documento para modificar el contrato en relación con esa fecha de pago. Y que le dio \$ 4.000.000, en razón del contrato. El valor de la cláusula penal fue de \$ 6.800.000.

**JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA:** Dijo que suscribió contrato de promesa de compraventa el 02 de agosto de 2021, sobre un inmueble del barrio Los Libertadores. Que en razón de ello, se acercaron a la oficina del Dr. Luis Ramírez, para celebrar el contrato de compraventa, sobre un formato ya realizado y sobre el cual dice que se trabajó y se actualizó la información, pactándose el pago por la venta sobre la suma de \$ 35.000.000 y una cláusula penal del 10%. De ese monto explicó, inicialmente era para pagarse de contado, pero que la demandante le dijo que sólo tenía \$ 4.000.000 y que, en 8 días, le daba el resto de dinero. Acordaron los \$ 30.000.000 para el 12 de agosto y el \$ 1.000.000, para la firma de escritura. Sin embargo, explica que día 12 de agosto, no le fue entregada suma alguna, porque la plata la tenía rentada la ejecutante y no se la habían entregado. Luego dijo que, en diciembre le comunicó a la ejecutante que ese negocio no va. En enero se encontró con ella, le dijo que el negocio no va, quería devolverle el dinero y que le cobrara los intereses. Ella le dijo que le tenía que vender eso. Conociendo esta demanda el 16 de enero de 2022. Que la ejecutante lo llamó en septiembre que ya tenía la plata, que dónde se la consignaba, él le manifestó que hace un mes había incumplido y no le manifestó más. Y que cuando ésta estuvo con el esposo en la casa de él, éste ya le había manifestado que trabajara el dinero que el negocio no iba. Informó que el inmueble lo venció a finales de diciembre. Cuando se hizo la promesa de compraventa estaba pendiente que saliera las escrituras a nombre del demandado. El inmueble estaba arrendado para la época de compra, acordaron el pago del canon de \$ 300.000, el cual fue destinado para el pago de honorarios del profesional que les hizo el contrato de esta demanda. Preciso que el precio de la cláusula penal es de \$ 3.500.000, ese valor de \$ 6.800.000, era un error de la cláusula anterior. Que la entrega del inmueble fue realizada y lo tomó en arriendo y canceló por ese concepto, la suma de \$ 300.000, como pago del mes de agosto de 2021. Explicó que no sabe quién era el arrendatario, eran unas personas sencillas, no había contrato de arrendamiento. Al momento que se entregó el bien indicó que estaba arrendado y él pagó el arriendo del primer mes. Y por último dijo que, el 26 de noviembre vendió el inmueble y que tenía el demandado la posesión del bien inmueble.



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

Luego de la práctica de pruebas, este Juzgado, emitió sentencia en asunto que aquí nos ocupa, en la cual dispuso:

*“PRIMERO: Decretar de oficio la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 02 de agosto del año 2021 entre el señor José Joaquín Vega Vega y la señora Edrey Vega Vega por las razones expuestas en la presente sentencia.*

*SEGUNDO: Ordenar al señor José Joaquín Vega Vega reintegrar a la señora Edrey Vega Vega las siguientes sumas de dinero junto con la corrección monetaria calculada de conformidad en el IBC del interés del 6% anual. 1.- cuatro millones de pesos (\$4.000.000) con intereses y corrección monetaria desde el día 02 de agosto del año 2021.*

*TERCERO: No se condenará en costas por las razones aquí expuestas.*

*CUARTO: Si llegaren a existir dentro del proceso embargos o medidas cautelares decretadas procédase al levantamiento de estas.*

*QUINTO: En firme la presente providencia archívese la misma dejando las constancias de rigor”.*

2.2.5. Ahora, luego del trámite de acción de tutela que se adelantó la aquí ejecutante ante el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Tauramena – Casanare, bajo el radicado: 8516231890012022-00164-00, en contra de este Juzgado, allí se emitió fallo de primera instancia, del 20 de septiembre de 2022, en el cual se ordenó:

*“PRIMERO: TUTELAR el derecho fundamental al debido proceso de la señora EDREY VEGA VEGA identificada con C.C. No. 40.393.430 a través de apoderado judicial que está siendo vulnerado por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TAURAMENA, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.*

*SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTOS la sentencia proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena de fecha diez (10) de agosto de dos mil veintidós (2022) dentro del caso radicado en ese despacho con el No. 85410 408 9001 -2022-00028-00, y se ORDENA a ese despacho judicial en un término no mayor de veinte (20) días proferir un nuevo fallo teniendo en cuenta las consideraciones de esta providencia”*

Esa decisión fue notificada el 21 de septiembre de 2022, a este Juzgado. En razón de ello, en auto del 21 de octubre de 2022, se solicitó al Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Monterrey – Casanare, que informara si la decisión había sido objeto de impugnación, y ese Despacho, en respuesta emitida al correo electrónico de este Juzgado, el día de hoy, indicó que, no había sido objeto de impugnación.

2.2.6. En razón de lo anterior, este Juzgado procede a emitir nuevo fallo, atendiendo lo indicado en la providencia referida, y conforme lo que se advierte en el desarrollo del asunto adelantado, hasta antes de emitir la sentencia, bajo las siguientes:

### **III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

#### **3.1. Presupuestos legales**

Una vez agotado el trámite procesal pertinente e identificado el cumplimiento de los presupuestos procesales menesteres para el perfecto desarrollo de la relación jurídico-procesal, esto es, la capacidad para ser parte y comparecer al proceso, la competencia del juez, la demanda con el lleno de requisitos de forma, además de no apreciarse causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado total o



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

parcialmente; se tomará la decisión de fondo que en derecho corresponda, por lo que se entrará al estudio de la acción instaurada.

### 3.2. Problemas jurídicos

Corresponde a este Juzgado, según el escrito de demanda, su contestación y el material probatorio recaudado:

Este Juzgado, conforme los parámetros delimitados por la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>, **determinará** en primera medida, si la documentación allegada con el escrito de demanda conforma un título valor ejecutivo del cual se desprende una obligación clara, expresa y exigible y si se cumplen los requisitos exigidos en el inciso 2 del artículo 434 del CGP, para haberse dictado mandamiento ejecutivo. Despejado este problema jurídico, el Juzgado procederá a:

**Establecer** si es procedente seguir adelante la ejecución en favor de EDREY VEGA VEGA, y en contra de JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA o en su defecto si deben prosperar las excepciones propuestas por el demandado, como son “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, CONTRATO NO CUMPLIDO y GENÉRICA O INNOMINADA*”.

### 3.3. Hechos probados

- Se firmó el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO, el cual se extrae la siguiente información, relevante:

Fecha del contrato:	02 de agosto de 2021.
Vendedor:	JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA
Compradora:	EDREY VEGA VEGA
Objeto:	Transferir el derecho de dominio y posesión que tiene sobre el inmueble urbano ubicado en la Calle 19 N° 12-15 del Barrio Libertadores de Tauramena, inscrito en el folio de matrícula N° 470-73130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal. Allí se describió la superficie y linderos del mismo.
Precio:	\$ 35.000.000
Forma de pago:	En la firma del documento, 02 de agosto de 2021: \$ 4.000.000 <b>El 12 de agosto de 2021: \$ 30.000.000</b> Fecha de la firma de escritura pública:
Situación legal del inmueble:	Indicó que, hace parte de un proceso de sucesión de la causante MARÍA ISABEL VEGA GÓNZALEZ (q.e.p.d.) y JOAQUÍN VEGA (q.e.p.d.), y que se hará la escritura pública una vez se legalice el proceso de sucesión.
Fecha de entrega del inmueble:	02 de agosto de 2021
Escrituración	Se hará en la Notaría Única de Tauramena el 30 de diciembre de 2021.
Cláusula penal:	10% de valor del inmueble, esto es la suma de, \$ 3.400.000.

- Según la escritura pública N° 734 del 12 de octubre de 2021, en la cual le fue adjudicado los derechos de dominio y posesión del predio, ubicado en la Calle 19

<sup>1</sup> CSJ Civil, 28 may. 2020, e 11001-02-03-000-2020-01072-00, O. Tejero. En <http://consultajurisprudencial.ramajudicial.gov.co:8080/WebRelatoria/csj/index.xhtml>



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

N° 12-15 del Barrio Libertadores del municipio de Tauramena – Casanare, identificado con folio de matrícula N° 470-73130.

- Atendiendo el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 470-73130, impreso el 04 de enero de 2022, del bien inmueble de dirección Calle 19 N° 12-15, del municipio de Tauramena – Casanare, en el cual aparece la anotación N° 002, de fecha 04 de noviembre de 2021, el titular del derecho real de dominio, para la fecha de ese documento, era el señor JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA.

- La Notaría Única de Tauramena – Casanare, emitió certificado de que el 30 de diciembre de 2021, que la señora EDREY VEGA VEGA, se presentó a las 9:00 de la mañana, a fin de firmar escritura de compraventa del inmueble ubicado en la Calle 19 N° 12-15 del Barrio Libertadores del municipio de Tauramena – Casanare.

- Según el oficio de fecha 30 de septiembre de 2021, se le informó al demandado, por parte de la aquí ejecutante, la voluntad de realizar el pago del valor de \$ 30.000.000 y que no se ha efectuado la entrega real y material del bien inmueble. Este documento fue remitido por la empresa de mensajería Inter rapidísimo, el 04 de octubre de 2021 y entregado, el 05 de octubre de 2021, al señor VEGA VEGA.

- Ahora, según el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 470-73130, impreso el 03 de marzo de 2022, del bien inmueble de dirección Calle 19 N° 12-15, del municipio de Tauramena – Casanare, en el cual aparece la Anotación N° 003, de fecha 06 de enero de 2022, se precisó que el titular del derecho real de dominio son JULY ALEXANDRA BORDA CHÁVEZ y MARCO ANDRÉS DURÁN MONTERO. Conforme Escritura Pública, 967 del 27 de diciembre de 2021.

- Este Juzgado en auto del 27 de enero de 2022, dispuso el embargo y posterior secuestro del bien inmueble ya citado en precedencia. En razón de ello, se emitió el Oficio Civil N° 111-22 del 28 de enero de 2022.

Ahora, la Superintendencia de Notariado y Registro, emitió respuesta el 08 de marzo de 2022, al oficio precitado, en el cual indicó que realizaba la devolución de la orden sin cumplir en razón de que el demandado no es el titular inscrito del derecho real de dominio.

### **3.4. Marco normativo**

3.4.1. Para entrar a dilucidar el tema, cabe recordar que acorde con lo normado por los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, los contratos celebrados legalmente son una ley para los contratantes, quienes deben ejecutarlos de buena fe, obligándose por consiguiente no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a ejecutar todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella, de donde se desprende con claridad que su incumplimiento (bien sea por inexecución o por ejecución tardía o defectuosa) sin causa justificada, sea sancionado por el ordenamiento jurídico y que dicho comportamiento, faculte al contratante cumplido para solicitar a la jurisdicción, bien el cumplimiento forzado de la prestación o prestaciones debidas, o bien la resolución del vínculo, pudiendo en cualquiera de los casos reclamar el valor de los perjuicios que la infracción contractual le haya ocasionado.



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

De lo anterior deviene que la acción invocada, para su viabilidad y procedencia, requiere de las siguientes tres condiciones esenciales:

- a) existencia de un contrato bilateral válido;
- b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y
- c) que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

En nuestro caso en concreto, tenemos que fue allegado como título ejecutivo, una promesa de contrato o el llamado contrato preliminar y/o preparatorio, que tal como lo denomina la doctrina y la jurisprudencia, es un acuerdo de dos o más personas generador de obligaciones<sup>2</sup>, que obliga a ambas partes o a una de ellas a celebrar en un futuro determinado, **otro contrato, que se denomina definitivo.**

3.4.2. La acción impetrada se da bajo el trámite de un proceso ejecutivo el cual está regulado en el CGP Art. 422 y siguientes, atendiendo que el fin del proceso es el cobro de una obligación clara, expresa y exigible. Ahora, conforme el artículo 434, podrá librarse mandamiento de pago por obligaciones de suscribir documentos, cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento. De igual modo, la norma en comento establece que *“Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso”.*

3.4.3. Ahora, es menester precisar que de conformidad con el CGP 430-2, los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo.

Sin embargo, la Corte Suprema de Justicia ha insistido en la necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, resaltando que, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, *“potestad-deber”* que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso. Concretamente indicó:

*“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*

---

<sup>2</sup> Artículo 1495 C.Civil. contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

*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 (...)*”.**

*(...)*

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



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

**de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)**<sup>3</sup>. (Negrilla de este Juzgado)

En razón de lo dispuesto por el órgano de cierre de esta jurisdicción, este Juzgado realizará una revisión de título ejecutivo para efectos de verificar que sea ajusta a los lineamientos establecidos en el CGP Art. 422, como se hará a continuación:

### **3.5. Caso en concreto**

3.5.1. Tenemos en primera medida, que conforme el artículo 434 del CGP, el cual establece el proceso ejecutivo para obligaciones de suscribir documentos, este fue enfático en señalar en su inciso 2, que:

*“Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes **sujetos a registro** o la constitución de derechos reales sobre ellos, **para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso.** El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura”.*

Frente al tema, el tratadista, Hernán Fabio López Blanco, en su libro Código General del Proceso, Parte Especial, Pág. 442, ha señalado que, *“si no se puede registrar el embargo por cualquier motivo, ejemplo el bien no pertenece al ejecutado o es de su propiedad pero se halla embargado, o no se perfecciona el secuestro sea porque el bien no se localizó o prosperó una oposición que imposibilitó su práctica, debe el juez dictar una providencia en la cual niegue el mandamiento de pago y se archive la actuación”.*

Como se pudo establecer, aquí se persigue el cumplimiento de la obligación de suscribir escritura pública y la entrega del bien, en razón del título ejecutivo que se denominó *CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO*, suscrito el 02 de agosto de 2021, entre JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA y EDREY VEGA VEGA, sobre el inmueble urbano ubicado en la Calle 19 N° 12-15 del Barrio Libertadores de Tauramena, inscrito en el folio de matrícula N° 470-73130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Ahora, como se indicó en los hechos probados, aquí fue aportado el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 470-73130, **impreso el 03 de marzo de 2022**, del bien inmueble de dirección Calle 19 N° 12-15, del municipio de Tauramena – Casanare, en el cual aparece la anotación N° 003, **de fecha 06 de enero de 2022**, precisando que los titulares del derecho real de dominio son JULY ALEXANDRA BORDA CHÁVEZ y MARCO ANDRÉS DURÁN MONTERO. Conforme, Escritura Pública 967 del 27 de diciembre de 2021. Debemos recordar que el proceso ejecutivo que aquí nos ocupa, fue radicado el **25 de enero de 2021**, por lo tanto, para la fecha de presentación del libelo introductorio, ya existía la anotación indicada en precedencia, lo cual nos permite establecer que

<sup>3</sup> CSJ Civil, 28 may. 2020, e 11001-02-03-000-2020-01072-00, O. Tejero. En <http://consultajurisprudencial.ramajudicial.gov.co:8080/WebRelatoria/csj/index.xhtml>



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

Además de lo anterior, tal como se verificó en expediente, cuaderno de medidas cautelares, la Superintendencia de Notariado y Registro, emitió respuesta el 08 de marzo de 2022, en donde indicó que, realizaba la devolución de la orden de embargo y secuestro emitida por este Juzgado, sobre el bien objeto de este asunto, **sin cumplir, en razón de que el demandado no es el titular inscrito del derecho real de dominio.**

Por lo anterior, es claro que no se cumple el requisito establecido en el inciso 2 del artículo 434, puesto que en este asunto, se pretende ordenar la suscripción de escritura pública que implica la transferencia de un bien sujeto a registro, concretamente el identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 470-73130, ya descrito, y que tal, como lo establece esa norma, para que se pueda dictar mandamiento ejecutivo, era necesario que se acreditara la propiedad en cabeza del ejecutante o ejecutado, en el caso en particular, para el momento de la radicación de la demanda, el extremo pasivo, no era el titular del derecho real de dominio, circunstancia que impide en este caso ordenar seguir adelante la ejecución, pues no se cumple los requisitos establecidos en la normatividad, para haberse librado el correspondiente mandamiento de pago.

3.5.2. Además de lo anterior, tal como lo establece el CGP, Art. 422, debemos recordar que, pueden demandarse obligaciones expresas, claras y **exigibles**, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él.

Frente al requisito de **exigibilidad**, el doctrinante, Miguel Enrique Rojas Gómez, en su libro Lecciones de Derecho Procesal, El proceso Ejecutivo, Pág. 83, ha indicado frente a la exigibilidad, que:

*“si la obligación objeto de la ejecución emerge de un **contrato bilateral** en el que el ejecutante contrajo obligaciones que debieron cumplirse con antelación o simultáneamente con la que cobra, la exigibilidad de esta está supeditada al cumplimiento de aquellas. Por lo tanto, el título ejecutivo debe llevar la prueba de que el ejecutante cumplió o estuvo presto a cumplir tales obligaciones”*

Si descendemos a nuestro caso en concreto, tenemos que, la aquí la ejecutante, allegó con el proceso, los siguientes documentos que componen el título ejecutivo:

- CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO, suscrito el 02 de agosto de 2021, entre JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA y EDREY VEGA VEGA, sobre el inmueble urbano ubicado en la Calle 19 N° 12-15 del Barrio Libertadores de Tauramena, inscrito en el folio de matrícula N° 470-73130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.
- Certificación emitida por la Notaría Única de Tauramena – Casanare, el 30 de diciembre de 2021, en el cual se certifica que la señora EDREY VEGA VEGA, se presentó a las 9:00 de la mañana, a fin de firmar escritura de compraventa del inmueble ubicado en la Calle 19 N° 12-15 del Barrio Libertadores del municipio de Tauramena – Casanare.
- Y constancia de la remisión del Oficio de fecha 30 de septiembre de 2021, en el cual le indica al demandado la voluntad de realizar el pago del valor de \$ 30.000.000 y que no se ha efectuado la entrega real y material del bien



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

inmueble. Este documento fue remitido por la empresa de mensajería Inter rapidísimo, el 04 de octubre de 2021 y entregado, el 05 de octubre de 2021.

Atendiendo lo anterior, en primera medida debemos recordar que, existen títulos ejecutivos en los cuales se necesita de otro u otros documentos para que brille la claridad o la exigibilidad de la obligación, como lo sería en el caso en el que nos ocupa, en donde la obligación está sujeta simultáneamente con otra, este tipo de títulos se les conoce como títulos ejecutivos complejos.

Por otra parte, es cierto que la ejecutante con su demanda quiso probar que estuvo dispuesta a realizar el pago, pero esto se hizo sólo hasta el 04 de octubre de 2021, es decir mes y medio luego, de lo acordado con el aquí ejecutado, en el contrato de promesa de compraventa. Es decir, la demandante no lo hizo en la forma y el tiempo pactado, cuestión respaldada en lo reglado en el canon 1609 del Código Civil, el cual indica:

*“(...) 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 (...)”.*

Conforme lo anterior, vale la pena traer a colación el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, en un asunto análogo, la cual en cuanto a la observancia de los compromisos negociales para demandar su ejecución señaló, que:

*“Como se tiene dicho, en punto de cargas recíprocas sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante” (CSJ SC 153 de 4 de septiembre de 2000, expediente 5420, reiterada en CSJ SC de 8 de abril de 2014, expediente 00138 y en **CSJ SC9680-2015 Jul. 24 de 2015, rad. 2004-00469-01**).*

La anterior providencia, ha sido citada de igual modo, por la CSJ Sala de Casación Civil, 16 Dic. 2019, providencia N° STC17088-2019.

Por lo anterior, se advierte que la ejecutante también tenía obligaciones a su cargo, las cuales debía cumplir simultáneamente con las del aquí ejecutado, como lo era el realizar el pago el día 12 de agosto de 2021, por la suma de \$ 30.000.000, a favor del señor JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA. Por lo tanto, al revisarse nuevamente el expediente, no encuentra este Despacho, prueba de que, para esa fecha en concreta, ésta quiso cumplir con tal obligación. Contario a ello, en el interrogatorio de parte, ésta misma manifestó que para ese día no contaba con el dinero y que no efectuó el pago. Motivos más que suficiente, para acreditarse que el título ejecutivo presentado aquí para su cobro, no cumple con el requisito de ser una obligación exigible.

**5.5.3. Conclusión:** Como se pudo advertir en precedencia, este Juzgado, conforme lo establece el CGP, Art. 434 y la facultad - deber de revisión oficiosa del título ejecutivo, dispuesta por la CSJ, Sala de Casación Civil, en la sentencia del 27 may. 2020, radicación 11001-02-03-000-2020-01072-00, realizó nuevamente la verificación de la viabilidad del título ejecutivo presentado en este asunto, esto es, el contrato de promesa de compraventa, suscrito el 02 de agosto de 2022.



*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena – Casanare*

Por lo tanto, estudiados los documentos aportados a fin de constituir el título ejecutivo objeto de este proceso, y conforme la normatividad y jurisprudencia aplicable y descrita en precedencia, se concluye que, al estar probado el no cumplimiento contractual de la ejecutante, como esta misma lo indicó en el interrogatorio, sin hallarse un pacto entre los interesados para superar esa circunstancia, aquella no podía obtener, por vía ejecutiva, la orden de suscripción de la escritura pública. Aunado a ello, para la fecha de la demanda, el aquí ejecutado, JOSÉ JOAQUÍN VEGA VEGA, no era el propietario del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, situación que también impedía librar mandamiento de pago a la luz del inciso segundo, del Artículo 434 del CGP.

Los anteriores, son motivos más que suficientes para que se proceda a declarar probada de oficio la excepción de mérito de falta de mérito ejecutivo del título denominado “*CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO*”.

En atención a los anteriores argumentos, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tauramena - Casanare, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA DE OFICIO** la excepción de falta de mérito ejecutivo del título denominado “*CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO*”, conforme lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO:** En consecuencia, de lo anterior, **ABTENERSE DE SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN**, en el presente asunto.

**TERCERO: DECRETAR** la terminación del presente proceso ejecutivo. Motivo por el cual se ordena **por Secretaría**, dejar el registro de tal situación en los libros digitales y físicos correspondientes.

**CUARTO:** CONDENAR en COSTAS a la parte vencida. Tásense atendiendo las previsiones del Art. 366 ibidem.

**QUINTO:** Como agencias en derecho, a cargo de la parte ejecutante, se fija la suma de \$ 680.000<sup>4</sup>, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del Acuerdo No. PSAA 16-1054 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

**SEXTO: Por Secretaría**, comuníquese esta decisión al Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Monterrey – Casanare, y a las partes, para efectos de acreditar el cumplimiento de la orden emitida en el fallo de tutela emitido en el proceso de radicado 8516231890012022-00164-00.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MARÍA DEL PILAR RIVEROS NEITA**

Juez

---

<sup>4</sup> Su valor se extrae, calculando el 5% de \$ 6.800.000, pretensión dineraria (N° 2) incluida en este asunto, en el escrito de demanda (ver pág. 06, consec. 01, expediente digital, 01 Cuaderno Principal).

**Firmado Por:**  
**María Del Pilar Riveros Neita**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado Promiscuo Municipal**  
**Tauramena - Casanare**

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: **217114c63d567afd14cadc1204eede24bdb1977f2ab92f87ac096db0a77c1abc**

Documento generado en 21/10/2022 05:04:51 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**