

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA QUINTA DE DECISIÓN
CIVIL FAMILIA LABORAL

M.P. ÉDGAR ROBLES RAMÍREZ

Proceso: EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE DAR
Demandante: RAFAEL ALVARADO SERRATO
Demandado: INGENIERÍA PÉTREOS Y PREFABRICADOS S.A.S.
Radicación: 41551-31-03-002-2020-00080-01
Asunto: APELACIÓN DE SENTENCIA
Procedencia: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PITALITO
HUILA.

Discutido y aprobado mediante acta No. 077 de 19 de julio de 2023

Neiva, veinticuatro (24) de julio de dos mil veintitrés (2023)

1. ASUNTO

Procede la Sala Quinta de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pitalito Huila el 10 de mayo del 2022.

2. ANTECEDENTES

2.1. LA DEMANDA

Afirmó el accionante, que mediante “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. C121018-RAEDCYE” (sic), de fecha 13 de octubre de 2018 se obligó a vender el 10% de su participación, correspondiente a 300 acciones

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

en la sociedad BIOGAS S.A.S. al comprador INGENIERÍA PÉTREOS Y PREFABRICADOS S.A.S.

Destacó que en el contrato de promesa se pactó el precio y la forma de pago de las acciones, las cuales en su caso se establecieron así: "(...) 1-. ACCIONES DE RAFAEL ALVARADO, el VENDEDOR, recibirá por parte del prominente COMPRADOR, el valor de \$700.000.000oo (setecientos millones de pesos mcte), los cuales serán pagados en bienes muebles e inmuebles así: **A-** Vehículo automotor identificado con las siguientes características MARCA BMW PLACA: HRL873 LINEA 118 I MODELO 2015 CILINDRADA: 1598 COLOR: BLANCO ALPINO NUMERO (sic) DE MOTOR:A683J879 NUMERO (sic) DE CHASIS: WBA1A3103FP17897, este vehículo ser (sic) entregado al vendedor en el momento de la suscripción del contrato entre la organización TERPEL S.A. y BIOGAS S.A.S. con su respectivo traspaso y a paz y salvo de impuestos y libre de todo gravamen y **B-** una bodega denominada BODEGA NUMERO (sic) 1, ubicada en la calle 22 sur, número 4-14 Este del conjunto residencial de la candelaria de la ciudad de Pitalito-Huila; con un área de 329.58mts2, donde figura inscrito en el catastro vigente bajo las cifras: NUMERO (sic) 010200550052000- DIRECCION (sic) C.22 SUR # 4-14 ESTE – AREA 0 HAS 330 Mts 2-OArc AVALUO (sic) \$90.753.000.oo e identificada con la MATRICULA (sic) INMOBILIARIA No. 206-81413. **PARAGRAFO 1.-** la escritura pública deberá hacerse para el presente contrato de compraventa se extenderá en la notaria quinta del círculo de Neiva (sic), dentro de los dos (2) días hábiles, una vez TERPEL notifique que las CONDICIONES RESOLUTORIAS se cumplen en su totalidad, para la celebración del negocio jurídico entre la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. Y BIOGAS S.A.S."¹ (sic).

Adujo que el pago total de la venta de las acciones por parte del comprador y a favor del ejecutante, estaba supeditado a la suscripción y cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del contrato de venta CN-2018-001714 suscrito el

¹ [001. Primera parte proceso digitalizado.pdf](#), folios 09- 14, Carpeta 01PrimeraInstancia, expediente electrónico de la Sala 41551-31-03-002-2020-00080-01.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

22 de octubre de 2018 por la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. y BIOGAS S.A.S., cuyo objetivo era la tradición de un inmueble ubicado en Pitalito (H), de propiedad de BIOGAS S.A.S., en la que el demandante es accionista. Mismo, que aseveró, se cumplió en su totalidad, tal como obra en la escritura pública No. 2075 del 26 de junio de 2019 de la Notaría 16 del Círculo de Bogotá D.C., como constan en el certificado de libertad y tradición adjunto con la demanda².

Señaló que el primer incumplimiento por parte del comprador, aquí demandado, fue la no entrega del vehículo relacionado, pues éste debía ser entregado el mismo 22 de octubre del 2018, fecha en la que se suscribió el contrato entre TERPEL Y BIOGAS. Además, incumplió su obligación respecto de la entrega y la escritura pública del inmueble descrito, que debía darse como parte del pago al vendedor, pues ésta debía suscribirse (2) días hábiles una vez la ORGANIZACIÓN TERPEL notificara como cumplidas las condiciones resolutorias, para la celebración del negocio jurídico entre TERPEL Y BIOGAS, es decir, con la perfección del contrato prometido; hecho que sucedió el 26 de junio de 2019.

Que en cumplimiento de lo pactado el “promitente vendedor”, esperó más tiempo de lo pactado y compareció a la Notaría Quinta del Círculo de Neiva los días 05 y 06 de noviembre de 2019, sin que se logrará el perfeccionamiento del negocio jurídico.

Aseguró que el plazo de entrega de los bienes mueble e inmueble se encuentra vencido desde el 07 de agosto 2019 (sic), fecha en la cual se registró la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, de la escritura pública No. 2075 del 26 de junio de 2019.

Advirtió que el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA” (sic), adosado a la presente ejecución, es un título ejecutivo que contiene una obligación clara, expresa y exigible, de una obligación que proviene del deudor, a la luz del

² Folios 6 a 8, ibídem.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

artículo 422 del C.G.P., que se encuentra amparado por la presunción de autenticidad y cuya obligación puede ser demandada ejecutivamente ante el incumplimiento de la sociedad demandada, que no ha hecho la entrega de los bienes prometidos pese a los varios requerimientos realizados verbalmente.

2.2 CONTESTACIÓN

Librado el mandamiento de apremio el 02 de marzo de 2021³, surtido el trámite procesal de rigor y notificada debidamente la sociedad ejecutada, tal y como obra en proveído del 13 de mayo de 2021⁴, mediante apoderado judicial interpuso recurso de reposición en contra del mandamiento de pago, solicitando que se declarara la falta de requisitos formales del título.

Como argumento invocó la “Falta de requisitos formales del título” (sic), en atención a que en el presente caso nos encontramos ante un título que, si bien podría llegar a contener una eventual obligación clara, expresa y exigible, aún no se ha consolidado, es decir, se trata de un título ejecutivo complejo ligado al cumplimiento de al menos dos condiciones suspensivas, las cuales deben probarse por la parte actora, conforme el artículo 427 del C.G.P.

Advirtió que es difusa la exigibilidad del mismo, además el documento no cumple con los requisitos formales del contrato de promesa, viciándolo de nulidad absoluta, en atención a los artículos 1611 numeral 3º, 1741 y 1742 del Código Civil, así como el precedente de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, SC2468-2018, M.P. Ariel Salazar Ramírez, radicación 44650-31-89-001-2008-00227-01.

Que el documento aportado para el cobro contiene una condición indeterminada, en la que no obra expresamente qué negocio se celebraría con la organización TERPEL, además, la promesa suscrita no cumplía con los

³ Folios 29 a 31, ibídem.

⁴ [002. Segunda parte proceso digitalizado.pdf](#), folios 40 a 42, ibídem.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

requisitos formales previstos por el legislador, esto es, la condición inicial es la celebración de un contrato de un tercero, dejando así a voluntad del demandado su cumplimiento y fijando un plazo que resulta indeterminado, situación que afecta la validez del contrato.

El A quo desató el recurso en decisión del 29 de septiembre de 2021, en el que resolvió no reponer el auto de mandamiento de pago del 02 de marzo de 2021, bajo la premisa que el mismo título aportado, "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA", da cuenta que presta mérito ejecutivo por la manifestación que hacen las partes intervinientes en la cláusula sexta, por ello la obligación está contenida en un documento que perfectamente se puede hacer exigible mediante este trámite.

En relación con la condición para el cumplimiento del pago de las obligaciones a cargo de la demandada, afirmó que estaba cumplida con la satisfacción de todas las obligaciones entre TERPEL y BIOGAS inmersas en el contrato base de recaudo, y, por tanto, se hacía exigible la obligación de la demandada a favor del actor, así como los perjuicios obtenidos con dicho incumplimiento, que en este caso fueron solicitados por la actora por el valor de la cláusula penal. De allí que el documento presentado con la demanda, además de prestar mérito ejecutivo, cumpla con los requisitos formales de todo título ejecutivo.

Dentro del término legal, la sociedad demandada también propuso excepciones de fondo en similares términos, esto es, solicitó se declarara la falta de requisitos del título ejecutivo base de recaudo por "nulidad absoluta del CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA No. C121018-RAEDCYE" (sic).

Reiteró que el contrato ejecutado es un título ejecutivo complejo, ligado al cumplimiento de por lo menos dos condiciones suspensivas, las que debían probarse por la parte actora y aportarse con la demanda. Además, que la exigibilidad del documento es difusa, pues no se puede establecer si lo dispuesto por las partes ha sido debidamente agotado.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

Insistió igualmente que, el contrato de promesa se encuentra viciado de “nulidad absoluta” (sic), pues se sometió a la condición de la celebración de otro negocio jurídico con un tercero, lo que deja a la voluntad del ejecutado su cumplimiento, contradiciendo lo establecido en el numeral 3º del artículo 1611 del Código Civil.

Señaló que la condición pactada se encontraba al arbitrio del promitente comprador, ya que podía simplemente no hacer el negocio, y es en ese entendido no podría ejecutarse el contrato, pues a la luz de la norma en cita, estaría viciado de nulidad absoluta, tal como lo dispone el artículo 1741 ibídem.

Refirió que la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sus pronunciamientos ha sentado que los contratantes deben sin excepción señalar la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, por medio de una condición o plazo que así lo disponga, pues su indeterminación impide que la promesa surta efectos.

Conforme la jurisprudencia que citó en el medio exceptivo, manifestó que se colige que en el presente asunto nos encontramos “(...) ante una condición indeterminada porque no se hace referencia a qué negocio se celebraría exactamente con la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A., cuándo se iniciaría el mismo, bajo qué parámetros, cómo se encuentra definido, es tal el nivel de inseguridad jurídica que el contrato manifiesta y habla de “negocio jurídico”, siendo esto una universalidad de posibilidades jurídicas en las que no podemos entrar a escudriñar en este momento ya que no es el proceso judicial para el efecto”.

Por último, sostuvo que al ser el documento “inhábil” (sic) para acreditar una obligación clara, expresa y exigible, no puede el ejecutado encontrarse en una situación de incumplimiento, pues la cláusula penal corre la misma suerte del contrato principal, que sería la “nulidad” (sic), razón por la que solicitó se revoque el auto de mandamiento de pago por falta de los requisitos legales tal como lo planteó.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pitalito Huila en sentencia proferida en audiencia calendada 10 de mayo de 2022, resolvió:

*“1º.- **Negar** las excepciones propuestas por el apoderado de la demandada.*

*2º.- **Declarar** de oficio la excepción de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa No. C121018-RAEDCYE suscrito entre Rafael Alvarado Serrato y la sociedad Petreos y Prefabricados S.A.S, de fecha 13 de octubre de 2018.*

*3º.- **Disponer** la cancelación de las medidas cautelares decretadas con auto del veintinueve de marzo de dos mil veintidós. Ofíciense.*

*4º.- **No condenar** en costas al actor por cuanto las medidas decretadas no se perfeccionaron.*

*5º.- **Archivar** el expediente previas las desanotaciones del caso.”*

Respecto de la falta de requisitos formales del título base de la ejecución, afirmó que ya respecto de éstos se había pronunciado el despacho con ocasión al recurso de reposición interpuesto por el ejecutante, decisión que se encuentra en firme, razón por la que como lo que se pretendía con ello era atacar el mandamiento de pago, denegó su estudio en el fallo.

Seguidamente analizó que, como el documento aportado como base de recaudo es el “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. C121018-RAEDCYE” (sic), y analizados los requisitos esenciales de la promesa, artículo 1611 del Código Civil, señaló que para que éste produzca efectos debe cumplir con esas formalidades como lo establece el artículo 1500 ibídem, y la

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

consecuencia de la ausencia de uno o más de esos requisitos, es la nulidad absoluta del acto dispuesta por el artículo 1741 ejusdem.

Resaltó que el numeral 4º de los requisitos del citado precepto 1611 de la codificación civil prevé, *“Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*, así las cosas, al contrastarlo con la cláusula segunda del título “PRECIO Y FORMA DE PAGO” y tras citarla textualmente, coligió que como no se especificó la extensión métrica del predio prometido en pago por cada uno de sus costados, lo que no permite ubicar exactamente el inmueble “BODEGA NUMERO 1” (sic) identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 206-81413, circunstancia que además a la luz del artículo 1511 ibídem, al no existir plena identificación del mismo en cuanto a sus linderos, *“queda viciado por error sobre la sustancia o calidad esencial del objeto”*⁵.

Soportado además en jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y los artículos artículo 1741 y 1742 del Código Civil, que señala que *“la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez aún sin petición de parte siempre que concurren los requisitos previstos por la ley”*⁶ (sic), concluyó que el título adosado a la ejecución no podía producir obligación alguna, declarando como consecuencia la nulidad absoluta del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. C121018-RAEDCYE” (sic).

4. APELACIÓN

Inconforme, la parte demandante en el mismo acto público⁷ interpuso recurso de alzada, en sustento refirió que la obligación discutida era la de dar un bien mueble y un inmueble, y en razón a la no identificación se declaró la nulidad

⁵ Video audiencia de fallo, 10 de mayo de 2022, proceso electrónico de primera instancia, record 1:09.22 a 1:09.30.

⁶ Video record, 1:11.12 a 1:11.21, ibídem.

⁷ Video record, 1:14.57 a 1:11.21, ibídem.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

del contrato, sin embargo; la misma Corte Suprema de Justicia ha manifestado que no es necesario alinderar un inmueble para que esté total y plenamente identificado.

En el caso de la promesa allegada para el cobro ejecutivo, es muy claro que los socios vendieron unas acciones y que el inmueble fue plenamente identificado, siendo precisamente ese el que se estipuló como parte de pago y no otro más, pues no relacionarlos no quiere decir que se trate de otro y que ello derive en la nulidad del contrato.

La convicción de lo que estableció y de lo que se escribió en la promesa es la voluntad de las partes, ese fue su querer y el principio de la buena fe, de que quisieron negociar esas acciones y como parte de pago, se pactó una obligación de dar el vehículo y el inmueble que se identificó plenamente en el contrato, para demostrarlo leyó textualmente la cláusula segunda numeral 1 del documento, e insistió que se identificó catastralmente, con matrícula inmobiliaria, nomenclatura y avalúo, por lo que no se requería que estuviera alinderado.

En el traslado surtido en segunda instancia, nuevamente el apelante sostuvo⁸ que el A quo expuso que el inmueble que se prometió entregar como forma de pago en el contrato base de la ejecución no está plenamente identificado en cuanto a sus linderos, por cuanto no hay identificación de la extensión métrica del predio por cada uno de sus costados lo que no permite ubicarlo exactamente, dando lugar a declarar oficiosamente la nulidad una nulidad a la que se arrimó errónea y apresuradamente.

Señaló que, para la elaboración de la promesa de compraventa, los datos se obtuvieron del certificado de libertad y tradición del mismo, los que citó

⁸ PDF 08, [08MemorialSustentaciónRecursoDemandante.pdf](#), Carpeta 02SegundaInstancia, expediente electrónico de la Sala 41551-31-03-002-2020-00080-01.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

textualmente; además, reiteró que en atención a la presunción de buena fe y lealtad que debe acompañar a los contratantes, debe recordarse que existió voluntad de las partes de la promesa de cumplir lo acordado sin reparo alguno.

Finalmente, indicó que el Juzgador de primer grado debió como director del proceso y la potestad que tiene en materia de decretar pruebas, cerciorarse con el certificado de libertad y tradición del inmueble, de que efectivamente allí se encontraban los linderos, de tal forma que efectuara una valoración probatoria sin apartarse de los criterios técnico-científicos o los postulados de la lógica, las leyes de la ciencia o las reglas de la experiencia, y de esta manera establecer que el bien sí estaba plena y claramente identificado.

5. CONSIDERACIONES DE LA SALA

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a la Sala en el caso bajo examen determinar si las obligaciones pretendidas en la presente ejecución, son claras, expresas y exigibles, y en ese evento, si incurrió el juez de instancia en yerro sustantivo por indebida interpretación del artículo 426 del C.G.P.

RESPUESTA AL PROBLEMA JURÍDICO

El proceso ejecutivo está dirigido a obtener el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible que conste en un documento que de plena fe de su existencia. Lo anterior, porque el trámite de ejecución parte de una obligación probada y no busca determinar su existencia.

Es pertinente recordar que los títulos ejecutivos, están conformados por los requisitos formales y sustanciales. Los primeros, de conformidad con el artículo 422 ibídem, tienen como finalidad acreditar la veracidad del documento o documentos que contengan la obligación, siendo necesario para el caso en

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

concreto, que consten en documentos que provengan del deudor, en cuanto al segundo requisito, se exige que el título ejecutivo contenga una prestación establecida de hacer, dar o no hacer, en favor de una persona determinada, obligación que debe aparecer de manera clara e inequívoca, siendo innecesario acudir a otros medios distintos a la observación del documento para concluir la existencia de la misma. También la obligación debe ser expresa, es decir, que el contenido y alcance de la misma, aparezca de forma manifiesta en el documento que la contiene, sin necesidad de acudir a deducciones o suposiciones; y exigible, en cuanto no debe estar sujeta a plazo o condición, o siendo sujeta a ello, hubiere fenecido.

Sobre estas últimas, Guillermo Ospina Fernández, en su libro *“Régimen General de las Obligaciones”*⁹, ha señalado que una obligación es condicional, cuando el nacimiento o extinción del derecho pende de un hecho futuro e incierto. Es decir, el hecho futuro, guarda relación con el momento en que el derecho normalmente debería nacer de no haber intervenido la modalidad; y es incierto, puesto que no se conoce si se realizará o no.

Las condiciones, de acuerdo con la aludida doctrina, puede ser suspensiva o resolutoria, entendiéndose la primera como aquella que suspende la adquisición de un derecho, es decir, afecta no solo la exigibilidad, sino que además detiene el nacimiento de la misma; en cuanto a la segunda, se entiende que ni la existencia, ni el cumplimiento de la obligación se suspende, puesto que la misma está llamada a desaparecer si la condición se cumple.

En tratándose de obligaciones condicionales suspensivas, el referido autor ha sostenido que pueden encontrarse en tres estados a saber:

- 1). El primero, es que la obligación se encuentre pendiente, es decir, no se conoce si el hecho futuro que la constituye acaecerá o no.; razón por la

⁹ Régimen General de las Obligaciones, Eduardo Ospina Acosta, Editorial Temis S.A., Bogotá D.C., 2016.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

cual, tiene como efecto detener no solo la exigibilidad sino el nacimiento mismo de la obligación.

2). El segundo estado, es que la condición se encuentre cumplida, es decir, cuando el hecho que la constituye se haya realizado o cuando ha expirado el término dentro del cual no debe ocurrir el hecho condicionante.

3). El tercer estado, hace alusión a la condición fallida, la cual significa que el hecho que dio origen a la obligación no se realizará.

Ahora bien, para acreditar el cumplimiento de la condición, conforme a lo exigido por el artículo 427 del C.G.P., el tratadista Nelson R. Mora G., en su obra "Procesos de Ejecución", ha sostenido que

"como tal hecho forma parte del título ejecutivo, es necesario demostrar con plena prueba el cumplimiento de la condición; de ahí que se exija documento público o privado auténtico; la confesión judicial del deudor rendida en interrogatorio de parte en la forma prevista por el art. 294; la inspección judicial anticipada, o la sentencia que pruebe el cumplimiento de dicha confesión. Documentos y pruebas estas que deben acompañarse con las demandadas. Por lo tanto, no vale la prueba de testigos para demostrar el cumplimiento de la condición.

Los documentos públicos o privados auténticos que se deben acompañar a la demanda y los demás medios probatorios con los cuales se demuestra el cumplimiento de la condición, forman parte del título ejecutivo y constituyen lo que se llama título ejecutivo complejo.

Si la condición o el cumplimiento de esta emana de terceras personas o de hechos jurídicos o naturales, como el acaecimiento de la muerte de alguien o el haber alcanzado la mayor edad, no es necesario que el

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

documento público o el privado auténtico donde conste el cumplimiento de la condición, provenga o emane del demandado, como en el caso del título ejecutivo.”¹⁰

Conforme a lo anterior, advierte la Sala que, para ejecutarse la obligación contenida en la “PROMESA DE COMPRAVENTA” (sic), debe presentarse como base de recaudo, el título ejecutivo complejo, comprendido por el aludido contrato de promesa, y el documento donde conste el cumplimiento de la condición, que para el caso que nos ocupa, como se analizará se trata no de una sino de varias condiciones las que fueron pactadas por las partes en el libelo adosado para el presente cobro.

Así las cosas, previo a dilucidar si incurrió el juez de instancia en indebida interpretación del artículo 426 del C.G.P., que lo condujo a negar las excepciones propuestas y en su lugar declarar de oficio la excepción de “(...) nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa No. C121018-RAEDCYE suscrito entre Rafael Alvarado Serrato y la sociedad Petreos y Prefabricados S.A.S., de fecha 13 de octubre de 2018” (sic) , esta Corporación considera indispensable, en virtud de la facultad – deber que le asiste de realizar un control oficioso de legalidad, verificar si se encuentran acreditados los requisitos de existencia y exigibilidad del título ejecutivo, conforme a las consideraciones expuestas en precedencia.

Fruto de la autonomía de la voluntad, en el caso bajo examen, se allegó documento que las partes identificaron textualmente “CONTRATO DE COMPRA Y VENTA CELEBRADO ENTRE INGENIERÍA PETREOS Y PREFABRICADOS S.A.S, RAFAEL ALVARADO SERRATO, HERNANDO CHÁVARRO PERILLA, Representante legal de CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES S.A.S. E.S.P Y JORGE EDUARDO ROJAS CORTES, RESPECTO A LA COMPRA Y VENTA DE ACCIONES DE LA

¹⁰ Mora, Nelson R. “Procesos de Ejecución, Tomo I, cuarta edición. Editorial Temis. Bogotá, Colombia 1982. Pág. 133-134 vto.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

SOCIEDAD BIOGAS S.A.S. COMO DOCUMENTO INTEGRAL DEL ACTA No. 21 DE BIOGAS S.A.S. Y DE LA VENTA DE ACCIONES DE CARLOS ALBERTO LOPEZ MONSALVE DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES S.A. E.S.P.” (sic), denominado como “CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA No. C121018-RAEDCYE” (sic), en donde plasmaron las estipulaciones contractuales.

Del examen del contenido y alcance del aludido contrato se puede destacar:

Entre la persona jurídica Construcciones Edificaciones S.A. ES.P., representada legalmente por Hernando Perilla, y las personas naturales, Rafael Alvarado Serrato y José Eduardo Rojas, celebraron contrato que ellos denominaron “promesa de compraventa” (sic) de acciones de BIOGAS S.A.S., con la empresa INGENIERÍA PÉTREOS, los primeros actuando como promitentes vendedores y el último como promitente comprador.

El objeto de la promesa contractual es la compra de la participación accionaria de los promitentes vendedores, que sumado asciende a un total de 1.800 acciones que tienen los promitentes vendedores en la empresa BIOGAS S.A.S.

El precio pactado fue la suma de mil quinientos treinta y cuatro millones de pesos (\$1.534.000. 000.00), para el pago del precio de las acciones prometidas “en venta” (sic), el comprador INGENIERÍA PÉTREOS Y PREFABRICADOS S.A.S., se comprometió a hacer la entrega de un vehículo automotor BMW de placas HRL 873, línea 118i, modelo 2015, cilindrada de 1598 color blanco alpino, con número de motor A683J879 y número de chasis WBA1A3103FP17987, el cual debía ser entregado al promitente vendedor al momento de la “suscripción del contrato entre la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. Y BIOGAS S.A.S., con su respectivo traspaso y a paz y salvo de impuestos y libre de todo gravamen”. (sic)

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

Sobre este punto, se advierte que, en la referida cláusula no se indica a qué contrato de los que habían suscrito la ORGANIZACIÓN TERPEL y BIOGAS S.A.S., se refiere.

Igualmente, “el vendedor” prometió hacer la tradición de, “Una bodega, denominada “BODEGA NÚMERO 1”, ubicada en la calle 22 sur número 4 – 14, Este del conjunto residencial de la candelaria de la ciudad de Pitalito Huila; Con un área de 329.58 Mt²m, donde figura inscrito en el catastro vigente bajo las cifras: NUMERO 0102005500552000.- DIRECCION C.22 SUR # 4-14 ESTE- AREA 0HAS 330 Mts².- OArC.- AVALUO \$90.753.0000.00 e identificada con MATRICULA INMOBILIARIA No. 206-81413, identificada con matricula inmobiliaria No. 206-81413”.

Como condición se estipuló, además, “PARAGRAFO 1.- La escritura pública que deberá hacerse para el presente contrato de compraventa se extenderá en la notaria quinta del círculo de Neiva, dentro de los dos días (2) hábiles, una vez TERPEL notifique que las CONDICIONES RESOLUTORIAS se cumplen en su totalidad para la celebración del negocio jurídico entre la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. y BIOGAS. S.A.S.” (sic)

Ahora bien, se aclara que, las demás estipulaciones contractuales resultan irrelevantes de cara al proceso ejecutivo que se originó por el incumplimiento de la promesa de contractual del promitente comprador INGENIERÍA PÉTREOS Y PREFABRICADOS S.A.S., frente al aquí ejecutante el señor Rafael Alvarado Serrato.

En lo que concierne al punto en controversia, se pactó que la escritura pública se realizaría en la Notaria Quinta del Círculo de Neiva, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que TERPEL certificara que las condiciones resolutorias se cumplieran en su totalidad, para la celebración del negocio jurídico entre ORGANIZACIÓN TERPEL Y BIOGAS S.A.S.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

Sobre este tópico se examinó que, de la integridad de la promesa contractual, no se puede determinar a qué contrato y a qué condiciones resolutorias alude la cláusula respecto del negocio celebrado entre TERPEL Y BIOGAS S.A.S.

Al respecto, además de las condiciones anteriores, dentro de lo pactado reza textualmente en el aludido contrato:

“(...) TERCERA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA PARTES. (...)

*Que el promitentes **COMPRADOR** se compromete a autorizar con el aval del señor CARLOS ALBERTO LOPEZ MONSALVE, nuevamente el gravamen hipotecario por él, constituido, a favor de la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. identificada con el NIT 830.095.213-0, por medio de la escritura pública 4132 del 29 de noviembre del 2012, otorgada ante Notaria Tercera del Circulo de Neiva, Huila, sobre el inmueble de su propiedad inscrita, identificado con el folio real de matrícula inmobiliaria N° 206-63414, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pitalito Huila. Lote denominado CEDALA, de 5.500M2, ubicado entre la Carrera 2 que es su frente en 48.19 Mts lineales y el zanjón de los Tiestos que es su fondo en 55.56 Mts lineales del área urbana de la ciudad de Pitalito Huila. Gravamen hipotecario que CARLOS ALBERTO LÓPEZ MONSALVE, constituyo para garantizar las obligaciones que por cualquier concepto tenga o llegare a tener la sociedad BIOGAS S.A.S., en este caso el desarrollo del negocio de compra y venta entre la ORGANIZACIÓN TERPEL y BIOGAS S.A.S. por el establecimiento de comercio LA GRAN ESTACION de propiedad de BIOGAS S.A.S.--- (...)”.* (sic)¹¹

“(...) DÉCIMA.- PLAZO DE LA PROMESA: El presente Contrato de Promesa de Compraventa tendrá una duración que iniciará con su suscripción por ambas partes y terminará con la suscripción de la Escritura Pública de compraventa de que se firme entre la sociedad BIOGAS S.A.S. La

¹¹ Expediente Digital, Anexo 001 primera parte del proceso digitalizado, Pág. 11.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

ORGANIZACIÓN TERPEL y/o se celebren todos los actos jurídicos emanados de la promesa de compraventa. (...). (sic)¹²

Lo primero que advierte la Sala es que el negocio jurídico celebrado entre los socios de la empresa BIOGAS S.A.S. y la empresa ejecutada INGENIERÍA PÉTREOS Y PREFABRICADOS S.A.S., no tiene la naturaleza que ellos estipularon, más bien se trata de una promesa de permuta, en efecto el artículo 1955 del Código Civil establece que, *“La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro”*.

La permuta se reputa perfecta por el mero consentimiento de las partes, excepto que se trate de bienes sujetos a registro, como lo son los automotores e inmuebles.

Por su parte, la promesa de celebrar un contrato debe reunir los requisitos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en el caso bajo examen, nos encontramos es ante una promesa de permuta y no de compraventa como lo denominaron las partes, la que a su vez adolece de los requisitos esenciales para su existencia y validez.

En efecto, el artículo 756 del estatuto civil establece respecto de la tradición de bienes raíces que, *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”* En el mismo sentido, la tradición de los vehículos automotores también está sujeta a registro.

Como consecuencia de lo anterior, la promesa contractual debe reunir todos los requisitos establecidos en la norma, pues la carencia de alguno de ellos determina su existencia.

¹² Expediente Digital, Anexo 001 primera parte del proceso digitalizado, Pág. 14.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

En efecto, abundante ha sido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en torno a la promesa contractual cuando se involucran bienes sujetos a registro:

“(…) Con respecto a los bienes inmuebles, la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, no es necesaria la entrega material del inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina (G.J. XLIX, pág. 55).”¹³

Examinada la promesa contractual encontramos que el título ejecutivo carece de eficacia, por cuanto el plazo y las condiciones que allí se señalaron no fijan la época en la que ha de celebrarse el contrato, tampoco se determina de tal suerte que para su perfeccionamiento solo falte la tradición.

En efecto, en lo atinente al traspaso del vehículo automotor, se estipuló que la tradición se realizaría al momento en el que la ORGANIZACIÓN TERPEL y BIOGAS S.A.S. suscribieran un contrato, cláusula citada en precedencia textualmente,

¹³ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia de 29 de septiembre de 1998. Expediente No. 5169 M.P. PEDRO LAFONT PIANETTA.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

sin que se identificara o relacionara expresamente el negocio jurídico al que se aludía, así como tampoco el plazo para la celebración del mismo.

Además, analizada la cláusula correspondiente, la obligación referente a la tradición del vehículo está sujeta a un hecho futuro e incierto del cual su nacimiento, condición suspensiva mixta, consiste en sujetar la tradición a la concurrencia de una estipulación contractual entre la ORGANIZACIÓN TERPEL y BIOGAS S.A.S., sin que se tenga si quiera certeza a qué tipo de negocio jurídico se refería, ni la época en que deba celebrarse.

En lo atinente a la tradición del inmueble, se pactó una condición suspensiva, al señalarse en la cláusula “(...) **PARAGRAFO 1.-** *La escritura pública que deberá hacerse para el presente contrato de compraventa se extenderá en la notaria quinta del círculo de Neiva, dentro de los dos días (2) hábiles, una vez TERPEL notifique que las CONDICIONES RESOLUTORIAS se cumplen en su totalidad, para la celebración del negocio jurídico entre la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. y BIOGAS S.A.S.”*¹⁴ (sic), que la tradición del aludido inmueble se realizaría una vez la ORGANIZACIÓN TERPEL certificara que las condiciones resolutorias se cumplen en su totalidad para la celebración del negocio jurídico con BIOGAS S.A.S.

Es decir, se sujetó a una condición suspensiva mixta, sin que además se especificara de una manera clara a qué condiciones resolutorias se refería la estipulación y tampoco se dijo en qué negocio jurídico estarían insertas las mismas, dejando las exigencias del plazo y condición en absoluta incertidumbre, la cual se hace más patente al examinar la cláusula contenida del “plazo” del contrato, relacionada en precedencia.

Allí se indica que éste tendrá una duración que inicia con la suscripción del contrato, sin especificar si el plazo se refiere a la tradición del inmueble y el

¹⁴ Expediente Digital, Anexo 01 Primera Parte del Proceso Digitalizado, Pág. 10

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

automotor, o de las acciones, o a cuál de las conductas y obligaciones contenidas en la promesa de permuta se refiere.

Termina señalando que, el “plazo” “(...) **DÉCIMA.- PLAZO DE LA PROMESA:** *El presente Contrato de Promesa de Compraventa tendrá una duración que iniciará con su suscripción por ambas partes y terminará con la suscripción de la Escritura Pública de compraventa de que se firme entre la sociedad BIOGAS S.A.S. La ORGANIZACIÓN TERPEL y/o se celebren todos los actos jurídicos emanados dela promesa de compraventa. (...). (sic)¹⁵, pero se reitera, sin que se especifique el objeto de la compraventa entre BIOGAS S.A.S. y la ORGANIZACIÓN TERPEL, ni a cuál de los actos jurídicos se refiere la compraventa.*

Como consecuencia, al adolecer de los requisitos exigidos por la jurisprudencia y las normas precitadas, deviene la prosperidad de la excepción de nulidad del título y en consecuencia se confirmará el fallo de primer grado, sin embargo, se aclara que, el medio exceptivo no debió declararse de oficio por el A quo, pues efectivamente fue planteado por la sociedad ejecutada en escrito de excepciones de fondo, tal y como obra en el proceso¹⁶.

Conforme lo anterior, no se halla la razón al apelante en el sentido que, en el curso del proceso identificó plenamente el bien inmueble objeto de la permuta, pues no es en el presente trámite, sino en el contrato mismo donde debía estar plenamente identificado y claro, tal y como lo ha sentado la jurisprudencia, al punto que no ofreciera duda alguna respecto de la condición y plazo pactado para el cumplimiento de la obligación, como se ha venido sosteniendo.

Lo anterior significa que, pese a la prosperidad de la excepción de “nulidad” propuesta, la discusión respecto de la existencia y validez de negocio jurídico debe ventilarse es ante el juez del conocimiento, con citación de todas las

¹⁵ Expediente Digital, Anexo 001 primera parte del proceso digitalizado, Pág. 14.

¹⁶ Expediente Digital, Anex03, Tercera Parte Proceso Digitalizado, Pág. 49 a la 66.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

partes que dieron origen al negocio jurídico pactado en el contrato base de la presente ejecución.

6. CONTROL DE LEGALIDAD

Obra en el proceso electrónico, PDF21¹⁷, solicitud de una de las partes del contrato de promesa adosado al presente cobro ejecutivo, realizada mediante apoderado por el “vendedor” JOSÉ EDUARDO ROJAS CORTÉS, sin embargo, por sustracción de materia la Sala se abstendrá de hacer el análisis invocado.

Lo anterior, como quiera que como ya se indicó, el medio exceptivo prosperó en atención a la falta de claridad de la obligación, esto es, dado que la promesa es confusa respecto de su contenido y alcance obligacional.

Adolece igualmente de la expresividad, esto es que sea explícita; y en cuanto a su exigibilidad, también se explicó todo lo relacionado con la condición y el plazo pactado, razón por la que como ya se ha hecho énfasis, todo lo anterior redunda en el contexto del proceso ejecutivo respecto del contrato como título base de ejecución, pues lo que atañe al negocio jurídico que dio vida al referido “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. C121018-RAEDCYE*” (sic), de considerarlo pertinente, debe ventilarse en el proceso declarativo a que haya lugar, con anuencia de todas y cada una de las partes que se obligaron en el mismo.

7. COSTAS

De conformidad con el artículo 365 numeral 1 del C.G.P., se condenará en costas a la parte demandante recurrente, en favor de la sociedad demandada.

¹⁷ Expediente Digital, carpeta 02Segunda instancia.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



A.S. M.P. Edgar Robles Ramírez. Rad. 2020-00080-01

Sin más consideraciones, la Sala Quinta Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

7. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de 10 de mayo de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pitalito (H), conforme a lo motivado en la presente providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en segunda instancia a la parte demandante, en favor de la sociedad demandada.

TERCERO: En firme esta providencia, devolver las diligencias el juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE

EDGAR ROBLES RAMÍREZ

CLARA LETICIA NIÑO MARTÍNEZ

ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA

Firmado Por:

Edgar Robles Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 005 Decision Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Ana Ligia Camacho Noriega
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Clara Leticia Niño Martinez
Magistrada
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

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: **d1941f2190b41a432036225bfaabd4282e74f5629a2152f7df89ff789abd9466**

Documento generado en 24/07/2023 01:58:34 PM

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