



Expediente N° 500013153001 2019 00300 00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Villavicencio, treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Analizados los motivos de inconformidad planteados por el apoderado de la parte ejecutada, en el escrito de reposición obrante en archivo digital 15, en contra del auto que libró mandamiento ejecutivo adiado de 22 de octubre de 2019 (pg. 48-49, archivo digital 01), pronto se anuncia que le asiste razón al recurrente y habrá que revocar la orden de apremio, comoquiera que no quedó acreditada la exigibilidad del título ejecutivo báculo de la acción a favor de los aquí demandantes, lo anterior por las razones que pasan a exponerse.

En principio debe decirse que el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso establece que *“los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo (...)”*; igualmente, mediante el recurso horizontal se lleva a cabo en una segunda oportunidad un estudio de la demanda, determinándose si efectivamente ésta reúne o no los requisitos formales y al mismo tiempo se revisa nuevamente el pretendido título ejecutivo, por ende es viable alegar por medio de la reposición las excepciones previas que se interpondrían normalmente en un proceso verbal, es decir, las señaladas en el artículo 100 *ejusdem*, lo anterior de conformidad con el numeral 3º del canon 442 del estatuto adjetivo.

Ahora, se avizora que el demandado alegó en el recurso horizontal que antecede que existe una nulidad de la primera promesa de venta celebrada el 30 de mayo de 2014, entre la fallecida vendedora Sofia Gutiérrez de Herrera y el aquí demandado Ramiro Vargas Medina, comoquiera que en dicho contrato no se indicó específicamente los linderos materiales y



físicos de la cuota parte del inmueble prometido en venta, únicamente se señalaron los linderos del bien de mayor extensión, lo cual pretendió ser enmendado con el otro sí celebrado el 23 de abril de 2019, entre los herederos de la mencionada causante y aquí demandantes -como promitentes vendedores- y el señor Ramiro Vargas Medina -en su calidad promitente comprador- donde se indican unos linderos distintos a los de la promesa de venta inicial, sin que con el nuevo contrato suscrito con los aquí demandantes se haya logrado subsanar dicha falencia, puesto que cada negocio jurídico es independiente y –en opinión del recurrente- no quedó determinada la identificación de la cuota parte del predio de menor extensión que se prometía en venta, razón por la cual solicitó se declare de oficio la nulidad absoluta de los títulos ejecutivos base de esta acción.

En ese orden, puesto que el artículo 1742 del Código Civil dispone que *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato (...)”* y toda vez que la jurisprudencia ha señalado que *“para determinar debidamente un inmueble prometido en venta, se hace necesario identificar sus linderos generales y especiales, o, cuando menos, citar el documento que los contiene, para que de esa forma quede determinado “de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falten. .. las formalidades legales”, conforme exige perentoriamente el numeral 4Q del artículo 1611 del Código Civil”*¹ so pena de incurrir en una nulidad absoluta del contrato, es el motivo por el cual en un primer momento el despacho deberá pronunciarse sobre la nulidad absoluta invocada por el promitente comprador, para de entrada decir que la misma no tendrá vocación de éxito, había cuenta que de la revisión de negocio jurídico base de la ejecución, denominado *“Otro sí al contrato de promesa de compraventa de un lote de terreno suscrito el 30 de mayo de 2014 entre Sofia Gutiérrez de Herrera y Ramiro Vargas Medina”*, suscrito entre los extremos

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia de 30 de octubre de 2001. Exp. No. 6849. Sentencia de 14 de enero de 2015. Exp. No. 25843-31-03-00 1-2006-00256-0, entre otras.



procesales el 23 de abril de 2019 (pg. 11-15, archivo digital 01), no se evidencia la omisión en la indicación de los linderos generales y específicos que alegó la parte demandada, comoquiera que de la lectura del aludido acuerdo de voluntades, específicamente de su cláusula primera, se advierte que las partes si acordaron los linderos generales y específicos del bien que prometieron en enajenación; por ende, sin importar que sean distintos a los de la promesa de venta inicial celebrada por la fallecida vendedora Sofia Gutiérrez de Herrera, como lo alega el censor, lo cierto es que sí fueron señalados expresamente en el contenido del documento, motivo por el cual no se evidencia de manifiesto y únicamente del contrato base de la ejecución, la nulidad absoluta invocada por el extremo accionado, que dé lugar a su decreto de oficio como lo pretendió la parte ejecutada, motivo por cual no habrá lugar a la declaración de la misma.

Aclarado lo anterior, el despacho entrará a estudiar el segundo de los reparos del escrito de reposición que antecede, encaminado a controvertir la exigibilidad del documento base de la ejecución, denominado *“no concurrieron todos los promitentes. Fueron 5 promitentes vendedores a la Notaría y se entregan dos poderes sin firmar por los ausentes”*, el cual tiene como fundamento principal que no quedó acreditado junto con el libelo de la referencia, que la totalidad de los demandantes hubieran cumplido o estuvieran prestos a cumplir la promesa de venta celebrada el 23 de abril de 2019 (pg. 11-15, archivo digital 01), toda vez que *“dos de los promitentes vendedores de la 2a promesa no concurrieron, no otorgaron poder en términos legales y precisos, porque así lo certificó el Notario 2 de Villavicencio en el acta 016 de 2019 de fecha agosto 8 de ese año cuando textualmente anotó en el segundo párrafo de ese documento, que se entregaron los poderes sin firma ni autenticación de Elsa Tulia y María Astrid Herrera Gutiérrez (...) luego entonces no es cierto que en aquel acto se hubiera aportado”* (pg. 8, archivo digital 15), inconformidad que pretendió subsanar la parte actora en su



pronunciamiento frente al traslado del escrito de reposición (archivo digital 18), en el cual aportó dos poderes especiales concedidos por las mencionadas demandantes para suscribir la escritura pública de transferencia de dominio del bien con matrícula inmobiliaria 230-221727 a favor del aquí demandado, y afirmó lo siguiente:

(...) las señoras ELSA TULIA HERRERA GUTIERREZ y MARIA ASTRID HERRERA GUTIERREZ, se encontraban representadas por la suscrita apoderada para la firma de la Escritura Pública, tal cual indica la certificación notarial, sin embargo, en vista de que dicha certificación aduce que los poderes se encontraban sin firma y presentación personal, me permito aportar los poderes originales respectivos con fecha de presentación personal del 06 de agosto del año 2019. (archivo digital 18).

Sin embargo, dichos poderes especiales no podrán ser tenidos en cuenta en esta oportunidad, comoquiera que los mismos debieron ser allegados debidamente diligenciados el día 8 de agosto de 2019, data en la que presuntamente concurrió la abogada Olga Capote Herrera, en nombre de las promitentes vendedoras y aquí demandantes Elsa Tulia y María Astrid Herrera Gutiérrez, ante la Notaria Segunda del Circulo de Villavicencio, en procura de dar cumplimiento a la obligación contractual a cargo de las mencionadas, contenida en la cláusula sexta del negocio jurídico base de la orden de apremio, consistente en concurrir a las 2:00 p.m. de la aludida calenda ante esa Notaria, en procura de suscribir la escritura pública de transferencia de dominio del bien objeto de la promesa, máxime si se tiene en cuenta que en el acta número 016 de 8 de agosto 2019, suscrita por el Notario Segundo del Circulo de Villavicencio y allegada junto con la demanda, se dejó expresa constancia de que compareció en la fecha y hora acordada en la promesa de venta, los promitentes vendedores Clara Lucia, Gloria Judith, Rafael Arnulfo Herrera Gutiérrez, Blanca Stella Herrera de Robayo y Nubia Irene Herrera de Cantor, señalándose expresamente que "se aportaron poderes sin firma ni autenticación conferidos por Elsa Tulia Herrera Gutiérrez y María Astrid Herrera Gutiérrez a la doctora Olga



Capote Herrera (...)" (pg. 30, archivo digital 01), sin que el acta de comparecencia en comento tampoco conste la firma de la mencionada profesional del derecho que acredite su efectiva concurrencia a esa diligencia.

Por consiguiente, se advierte que el extremo ejecutante no acreditó el cumplimiento de la obligación de concurrir a la Notaria establecida en la citada clausula sexta de la promesa báculo de la acción, pues demostró que solo acudieron a cumplir dicha obligación contractual 5 de los 7 promitentes vendedores, cuando era necesaria la concurrencia de todos los demandantes, puesto que la totalidad de ellos en su calidad de copropietarios del bien, prometieron la transferencia de dominio dentro del negocio jurídico que es base de esta ejecución.

En este punto debe aclararse que con la sola exhibición del contrato por medio del cual se plasmaron las obligaciones a que se comprometían las partes dentro del presente asunto, no las hacía exigibles, ya que en el acuerdo se plasmaron obligaciones recíprocas, es decir, que tanto el promitente comprador, como el promitente vendedor se obligaron con su suscripción, por lo que en este caso es aplicable lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, el cual prevé: "[e]n los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios". Igualmente, el canon 1609 *ibidem*, sobre a mora en los contratos bilaterales dispone: "[e]n 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".



En armonía con las anteriores normas sustanciales, el artículo 422 del estatuto adjetivo exige que para que un documento pueda prestar merito ejecutivo debe contener una obligación clara, expresa y exigible, por ende, si el extremo actor pretendió acudir a la vía ejecutiva para ejercer la acción de cumplimiento de un contrato no cumplido por su contraparte, además de allegar el documento donde reposan las obligaciones contraídas por las partes, debía allegar también los documentos que demuestren el cumplimiento de las prestaciones pactadas a su cargo, pues el título ejecutivo dentro del presente asunto es complejo o compuesto, pues no se conforma solo con el acuerdo de voluntades que contiene la obligaciones, sino además, todos los documentos que demuestren que el demandante cumplió o se allanó a cumplir las cargas por el contraídas, por lo que la omisión de aportar aquellos instrumentos adicionales al contrato desdican que el negocio jurídico presentado contenga una obligación a cargo del demandado que sea actualmente exigible, en consideración a que solo el contratante que demuestre que cumplió o estuvo presto a cumplir la totalidad de las obligaciones en su cabeza, podrá demandar el cumplimiento por su contraparte, tal como lo estipula la normatividad civil previamente citada. Sobre este tema, de forma reiterada la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

Ciertamente, omitió apreciar la promesa suscrita entre los extremos procesales a la luz de los artículos 1498 y 1603 del Código Civil. Con apoyo en éstos habría concluido que dicho pacto es un negocio oneroso y conmutativo, donde cada uno contrajo responsabilidades, siendo forzoso cumplir de buena fe "(...) todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella (...)" y resultando habilitado para acudir a la jurisdicción, en pro de la ejecución obligacional, sólo quien hubiese atendido completamente sus compromisos, esto último según se colige de lo preceptuado en el canon 1546 ídem.² (Negrilla fuera del texto original).

² C.S.J. Sala de Casación Civil, STC3811-2017; M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



Sobre el deber de acreditar la aludida obligación de comparecencia a la notaría por parte del demandante, cuando se pretende la ejecución de una promesa de venta, también se ha señalado: “ (...) además, por esa vía evidenció que del documento traído al proceso como base de recaudo [promesa de venta] no podía surgir obligación ejecutable, máxime cuando consideró que en el trámite no se aportó prueba de que el demandante hubiese concurrido a la notaría al día siguiente en que se registró en el folio de matrícula inmobiliaria la cancelación del embargo, aspecto este no controvertido por el accionante. Por tanto, independientemente de que la Corte comparta o no todos los razonamientos sobre la base de los cuales se estructuró la tesis vertida en la providencia materia de censura, lo cierto es que no se observa que la motivación del Tribunal resulte antojadiza o caprichosa (...)”³.

Igualmente, en un asunto de similares contornos al que aquí es objeto de estudio, se dijo:

*Las conclusiones adoptadas son lógicas, de su lectura, prima facie, no se advierte vía de hecho. El tribunal accionado, estudió de manera detallada los reparos formulados por la sociedad accionante para cuestionar la decisión impugnada y el clausulado del contrato preparatorio objeto de controversia; de donde coligió que, **a la luz de la normatividad y la jurisprudencia aplicable, resultaba razonable colegir que el documento base de ejecución [promesa de venta] no cumplía con los requisitos para librar la orden de apremio. Más aún cuando su aceptación de no haber concurrido a suscribir el aludido instrumento público permitió evidenciar la ausencia de mérito compulsivo del título***⁴.
(Resalta el despacho).

³ C.S.J. Sala de Casación Civil, sentencia de tutela de 22 de agosto de 2013, rad. 11001-02-03-000-2013-01822-00; M.P. Jesus Vall de Rutén Ruíz.

⁴ C.S.J. Sala de Casación Civil, STC5993-2021; M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



Sumado a lo anterior, la doctrina del tratadista RAMIRO BEJARANO GUZMAN en su obra, Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos (pg. 445 y 446), expone lo siguiente:

Ahora bien, el título ejecutivo puede constar en un solo documento o en varios, pues su unidad no es física sino jurídica. Es decir, el título ejecutivo puede ser singular o simple, si todos sus requisitos constan en un único documento, como ocurre en los casos de una letra, un pagaré o un cheque impagado; pero, será plural, compuesto o complejo, si para que brote la obligación expresa, clara y exigible a cargo del deudor, se requieren varios documentos, como cuando el acreedor que ha cumplido con lo pactado en una promesa de compraventa de un inmueble demanda ejecutivamente al deudor para que suscriba la escritura pública respectiva, en cuyo caso ha de acompañar a la demanda tanto el contrato, como la prueba de que compareció a la notaría en la fecha y hora en la que estaba obligado a hacerlo. (Subrayado ajeno al original).

Bajo el panorama expuesto, emerge evidente que los reparos del censor tienen vocación de prosperidad y que los sujetos que componen el extremo demandante -en su calidad de promitentes vendedores- no acreditaron que cumplieron o estuvieron prestos a cumplir la totalidad de las obligaciones a su cargo derivadas de la promesa de venta base de la ejecución, razón por la cual no quedó acreditado en los términos del artículo 422 del C.G.P., la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor demandado y a favor de la parte ejecutante, motivo por el cual habrá de revocarse el mandamiento ejecutivo calendarado de 22 de octubre de 2019, sin que haya lugar, por sustracción de materia, a pronunciarse sobre las demás inconformidades expuestas por el ejecutado en el recurso horizontal que antecede.

En armonía con los argumentos expuestos, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio,



RESUELVE

PRIMERO. Revocar el mandamiento ejecutivo de 22 de octubre de 2019, por las razones expuestas en la presente providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, NEGAR el mandamiento ejecutivo por los motivos antes anotados.

TERCERO: Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares aquí decretadas, por no existir embargo de remanentes. Por **secretaría**, procédase de conformidad.

CUARTO: CONDENAR en costas y perjuicios al extremo ejecutante. En la liquidación de costas inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$21.840.000 a cargo de la parte demandante y a favor del demandado. Por **secretaría** liquidense.

Notifíquese

GABRIEL MAURICIO REY AMAYA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
VILLAVICENCIO

Hoy 3 de octubre de 2022 se notifica a las partes
el AUTO anterior por anotación en ESTADO.

PAOLA CAGUA REINA
SECRETARIA

Constancia: En el proceso de la referencia a la fecha del 29/09/22, hora de las 7:30 a.m., no existe embargo de remanentes en contra del ejecutado Ramiro Vargas Medina, lo anterior para los fines pertinentes.

Karen Castro
Karen Castro
Sustanciadora