



DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
JUZGADO TERCERO CIVIL
DEL CIRCUITO

Expediente N° 500013153003 2021 00025 00

Villavicencio, veinticinco (25) de febrero del 2021.

Procede el despacho a resolver sobre la petición elevada por Álvaro Cruz Arenas y Mary Esmeralda Mejía Chitiva, consistente en librar mandamiento en contra de Erardo Ditterich Chamarravi por los valores que discriminaron en la demanda, que corresponden a saldos de las cuotas pactadas en la promesa de compraventa que data de enero 25 del 2014, suscrita entre ellos.

Para resolver, se considera:

Efectivamente el artículo 422 del Código General del Proceso define como título ejecutivo todo documento que contempla una obligación clara, expresa y exigible proveniente de su deudor, el cual -además- es plena prueba en contra del mismo, de manera que a partir de éste se establece -en un primer momento- una apariencia de buen derecho en favor del actor en cuanto a la existencia de un vínculo obligacional y su exigibilidad.

Tratándose de la materialización de las cargas contempladas en contratos - aunque sean dinerarias- el reclamante debe estar exento de incumplimiento, es decir, no puede estar en mora de sus deberes o compromisos, puesto que *«[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»*, conforme lo advierte el canon 1609 del Código Civil.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia¹ refirió:

*«Eso, como lo reclamó la precursora, constituye vía de hecho, porque contradice los artículos 422 del Código General del Proceso y 1609 del Código Civil, de cuya lectura conjunta se colige que en tratándose de «acciones de cumplimiento» promovidas con base en un título de naturaleza contractual, la viabilidad de las pretensiones está supeditada, entre otras cosas, a que su propulsor **oportunamente**, hubiese observado las prestaciones a su cargo, o por lo menos se hubiese allanado.*

Sobre el particular, esta Sala ha indicado que «[l]a alternativa de solicitar el cumplimiento forzado de las obligaciones contractuales, inclusive con indemnización de perjuicios, la permite los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 del Código Civil, siempre y cuando el demandante hubiere cumplido con las obligaciones a su

¹ Sentencia STC7390 de junio 7 del 2019, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

cargo o se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos» (CSJ., sent. 10 jun. 2011, exp. 1621)».

Entonces, es preciso entrar a examinar los elementos de prueba adosados con la demanda para verificar si de los mismos se desprende el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandantes y el incumplimiento de aquellas que pesaban sobre el demandado.

En el caso en concreto, el juzgado encuentra que fue aportada la promesa de compraventa suscrita por Cruz Arenas y Mejía Chitiva con Ditterich Chamarravi el 25 de enero del 2014; no obstante, no fueron aportadas las correspondientes actas de entrega de los bienes involucrados en ella, las que harían parte integral de dicho convenio; más aún, respecto a la transferencia de la tenencia material de los predios prometidos en venta por los demandantes al demandado, se tiene que ellos pretenden acreditar tal punto mediante el testimonio de la ciudadana Marlid Gutiérrez Patiño, el que aportaron mediante declaración extrajuicio y cuyo recaudo solicitaron, quien manifestó:

«Que soy testigo que el señor Álvaro Cruz negoció, vendió y entregó las fincas LAS DECLICIAS y SAN FRANCISCO[,] ubicadas en la vereda SAN JOSE BAJO del municipio de Villavicencio – Meta, negocio realizado entre el señor Álvaro Cruz y los señores WERNER DITTERICH y con el padre de [é]ste[,] un señor de nombre ERARDO DITTERICH, me consta que don Álvaro le entregó la posesión de las fincas en el mes de febrero de 2014 a los compradores, esto lo sé porque yo trabajaba allí con el señor ÁLVARO CRUZ inicialmente hasta que vendió y entregó y luego de que él entregara la posesión, seguí trabajando con los señores DITTERICH hasta el mes de abril de 2014, meses que no me pagó»

De la anterior declaración, se estima que la misma es imprecisa en cuanto a las personas con quienes se acordó el negocio que se adujo como título ejecutivo, puesto que excluyó a la ciudadana Mejía Chitiva, al paso que incluyó a Werner Ditterich dentro de la negociación, así como que la entrega de los predios «Las Delicias» y «San Francisco» se hizo a éste y a Erardo Ditterich, siendo que el primero de ellos no es parte, ni fue acreditado que se le hubiese habilitado para recibir (cuestión que no es viable suponer o deducir, menos teniéndose en cuenta que se pretende dar inicio a un juicio ejecutivo), aunado a que tales afirmaciones difieren con lo expuesto en el libelo y la promesa de compraventa, por lo que quedó en entredicho la satisfacción de la obligación de entrega en cabeza de Cruz Arenas y Mejía Chitiva.

Por otro lado, el despacho observa que las partes contratantes acordaron que el otorgamiento de la escritura pública para efectos de enajenar los predios «Las Delicias» y «San Francisco» se realizaría el día 05 de julio del 2014 *«mientras se levantan las limitaciones a la propiedad existente, en consecuencia el día que corresponda*

se elevaran las respectivas escrituras públicas en la Notaría Primera de Villavicencio a la hora de las dos de la tarde (2:00 p.m.) o en fecha anterior o posterior si así lo acordaren por escrito y de común acuerdo las partes, mediante la suscripción de otro sial presente contrato de compraventa (...)»; sin que medie en el expediente una constancia de comparecencia a la notaría para la fecha inicialmente acordada, aunado a que para ese momento el inmueble «Las Delicias», identificado con matrícula inmobiliaria No. 230 – 6574 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, se encontraba embargado desde diciembre 30 del 2004 y a nombre de José Flaminio Vargas Guerrero, y el terreno «San Francisco», determinado con folio No. 230 – 15207 de la misma oficina de registro, también se encontraba cautelado respecto de la cuota parte de Cruz Arenas desde el 09 de diciembre del 2011 y sobre la de Mejía Chitiva recayó cautela desde el 22 de diciembre del 2015, por lo que éstos no se encontraban en posibilidad de cumplir desde esa fecha, salvo lo que respecta a la cuota parte de Mejía Chitiva, respecto de quien tampoco obra constancia de comparecencia a la notaría en la fecha acordada.

De otra parte, el juzgado encuentra que se reclamó el pago de la suma indicada en la cláusula 3, literal «A» (COP\$50.000.000), del contrato de promesa firmado el 25 de enero del 2014, la cual se había destinado para el cubrimiento de las obligaciones con ocasión de las que se habían embargado los predios «Las Delicias» y «San Francisco», así como para el pago de una hipoteca que gravaba el primero de ellos (por el monto de COP\$20.000.000), sin embargo, adujeron que no se adelantaron las gestiones correspondientes, por lo que las realizó Cruz Arenas, y por ende, debía pagársele el monto a los ejecutantes; no obstante, no se acreditó tal cosa, es decir, no se comprobó que los levantamientos de las medidas cautelares se hubiesen dado por labores adelantadas por Cruz Arenas o Mejía Chitiva o con dineros pertenecientes a ellos.

Otro aspecto que advierte este despacho es que se reclamó la ejecución de los saldos de las cuotas correspondientes a abril (COP\$24'000.000), agosto (COP\$50'000.000) y octubre del 2014 (COP\$38'000.000), cuando en uno de los recibidos aportados en la demanda (el que data de septiembre 01 del 2014) se plasmó que el próximo pago a realizar corresponde al del literal «E» de la cláusula 3 del contrato de promesa, es decir, la de diciembre del 2014, y se aclaró que quedaban a paz y salvo hasta el mes de octubre de ese año, teniéndose por recibidos los valores de los literales «B», «C» y «D», por lo que no habría lugar a emitir orden de apremio por dichos conceptos.

Corolario de lo anterior, este estrado considera que no se acreditó de manera suficiente que los demandantes hayan cumplido las cargas que pesaban sobre ellos y que debían cumplirse con antelación a las obligaciones que declararon incumplidas por parte de Erardo Ditterich Chamarravi, lo que conduce a **negar** el mandamiento solicitado por Álvaro Cruz Arenas y Mary Esmeralda Mejía Chitiva en contra de aquel.

Notifíquese,



YENNIS DEL CARMEN LAMBRAÑO FINAMORE
Juez

Firmado Por:

YENIS DEL CARMEN LAMBRAÑO FINAMORE

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO-META

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:

0c35b5ce0cb2a6693acc2ac1a2d59dbcb2cdeaeff8c22d5106076136d01c2ee7

Documento generado en 25/02/2021 02:22:19 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>