

*República de Colombia*

*Rama Judicial*



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
SALA CIVIL**

**NOTA DE RELATORÍA**

<b>Mag. Ponente:</b>	José Alfonso Isaza Dávila. Sala con Liana Aída Lizarazo Vaca y Martha Patricia Guzmán Álvarez
<b>Radicación:</b>	110013103019-2017-00085-01 (exp. 4870 )
<b>Demandante:</b>	Juan Carlos Casas Rodríguez y Angela Yamira García
<b>Demandado:</b>	Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas y Ana María Guerrero Cárdenas
<b>Proceso y tema:</b>	Ejecutivo. Revisión oficiosa del título ejecutivo, en el CGP.
<b>Tramite:</b>	Apelación de sentencia de 15 de febrero de 2019, proferida por Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá
<b>Apelante:</b>	Demandante
<b>Fallo Tribunal:</b>	23 de mayo de 2019
<b>Decisión Tribunal:</b>	Confirma

**Síntesis del caso.**

Los demandantes (promitentes compradores) suscribieron con los demandados (promitentes vendedores) un contrato de promesa de compraventa sobre el 50% de un inmueble, pero llegado el día no celebraron el contrato prometido, porque la entidad financiera que concedería un crédito para la compra se negó a hacerlo, sin embargo, la parte actora terminó de cancelar el precio mediante la entrega de vehículos y dinero, motivo por el cual su pretensión estriba en que se ejecute la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa.

**Decisión de primera instancia.**

Denegó continuar con la ejecución, en tanto que el contrato de promesa carece de los linderos del predio, la referencia al pago del precio es indeterminada y, por ende, se incumplen los requisitos del art. 1611, numeral 3°, del C.C.

**Argumentos del tribunal.**

Los requisitos formales del título obedecen a aspectos exteriores que a simple vista el documento refleje, sin ahondar en las relaciones jurídicas subyacentes, en consecuencia, es viable estudiar este último aspecto de



manera oficiosa, toda vez que lo dispuesto en el art. 430 del CGP no es limitante sobre el particular, como ha reiterado la jurisprudencia.

La hora en que los promitentes contratantes debían presentarse en la Notaría en la fecha programada, no fue estipulada, indeterminación que demerita el carácter ejecutivo del título. En todo caso, la parte actora confesó que no es contratante cumplido, debido a que la entidad financiera que le haría un préstamo para cancelar el precio, se lo negó. Además, las modificaciones de la promesa que se hicieron con posterioridad al momento en que debía celebrarse el contrato prometido, desatendieron la solemnidad escritural que se predica tanto para los contratos de promesa como para sus cambios, al tenor del art. 1611 del C.C. y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, motivo por el cual inviable es continuar con la ejecución ante un título desprovisto de todos los requisitos de ley para tal propósito.

#### Citas y referencias.

- Arts. 430 del CGP y 1611 del C.C.
- CSJ, SCC, sentencia de 16 de diciembre de 2014, radicado 07-2004-00457-01, SC17214-2014.
- CSJ, SCC, sentencia de 29 de junio de 2018, rad. 44650-31-89-001-2008-00227-01, SC2468-2018.
- CSJ, SCC, STC4808-2017.
- TSB, SC, sentencia de 24 de mayo de 2017, exp. 11001 31 03 001 2015 01067 01, M.P. Liana Aída Lizarazo Vaca.

**JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA**  
MAGISTRADO