AL SERVICIO DE LA JUSTICIA Y DE LA PAZ SOCIAL

MAGISTRADA PONENTE: GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL.
Medellín, treinta y uno de enero de dos mil veintitrés.

PROCESO: Ejecutivo
DEMANDANTE: Rubén Jairo Estrada Botero
DEMANDADO: Juan Carlos Pérez Agudelo
PROCEDENCIA: Juzgado 7 Civil Circuito de Medellín
C.U.D.R.: 05001 31 03 007 **2019 00405 - 02**
RADICADO INTERNO: 026-22
PROVIDENCIA: A.I. 019/23

TEMA: Para soportar el mandamiento ejecutivo de pago en una promesa de compraventa, ésta debe reunir todos los requisitos del artículo 422 del C.G.P. Estipulada una condición para suscribir la escritura pública, mientras esta no se cumpla, no podrá exigirse ejecutivamente la obligación. **CONFIRMA.**

Procedente del JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, arribó a esta Corporación el expediente de la referencia, con miras a surtir la apelación incoada por la parte demandante contra el auto dictado el 22 de febrero de 2022, por medio del cual se denegó el

mandamiento ejecutivo para suscribir escritura pública y ordenó cesar la ejecución por la cláusula penal, a proveerse en los siguientes términos:

1.0. A N T E C E D E N T E S

El 30 de julio de 2019, RUBEN JAIRO ESTRADA BOTERO, formuló demanda EJECUTIVA por intermedio de apoderado judicial, en contra de JUAN CARLOS NICOLÁS PÉREZ AGUDELO, para el recaudo de la suma de $563.523.150, correspondiente a la cláusula penal pactada en un contrato de promesa de compraventa, más los intereses causados a la tasa máxima legal, desde el cuatro de junio de 2019 y hasta que se verificara el pago total de la obligación; así mismo, para que el demandado suscribiera la escritura pública de venta de dos inmuebles, ubicados en el municipio de Mutatá, Antioquia.

Por auto del uno de octubre de 2019, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, a quien le correspondió por reparto la referida demanda, libró orden de apremio en contra de Juan Carlos Nicolás Pérez Agudelo, solo por la cláusula penal pactada en el contrato, pero negó el mandamiento ejecutivo por los intereses y respecto de la obligación de suscribir la escritura pública.

Dentro del término legal, la parte demandante interpuso recurso de apelación, en contra de la decisión de negar el mandamiento ejecutivo para suscribir documento, mediante proveído del ocho de febrero de 2021, esta Sala revocó tal decisión, de manera que el juzgado de primera instancia

procediera a emitir la correspondiente orden de apremio, acorde con la minuta presentada, siempre que se satisfacieran los demás requisitos del artículo 434 del CGP, como era lo relacionado con el embargo previo de los bienes.

Debido a que el documento cuya suscripción se reclama, es un contrato compraventa, de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 007-43131 y 007-43132, y se hacía necesario que los mismos fueran embargados previamente, como requisito legal para poder librar la orden de apremio solicitada, el juzgado de conocimiento requirió al ejecutante para que perfeccionara la aludida medida.

Considerando que solo se logró practicar el embargo sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 007-43131 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, más no sobre el otro predio, se presentó por la parte demandante reforma de la demanda, la cual fue inadmitida por el juzgado de conocimiento por providencia del siete de diciembre de 2021.

Mediante providencia del 22 de febrero de 2022, después de realizar un control oficioso a los requisitos formales del título ejecutivo allegado como base de recaudo, concluyó el *a quo* que no había lugar a librar el mandamiento ejecutivo deprecado en la demanda principal como en su reforma, por la obligación de suscribir documento, pues en su sentir el contrato base de recaudo no cumple con las características necesarias para ser considerado un título ejecutivo, por medio del cual sea posible ejecutar las obligaciones principales pactadas y mucho menos la cláusula penal.

Contra esta decisión y dentro del término legal, la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, arguyendo que no es cierto que la obligación cuya ejecución se pretende no cumpla con el requisito de exigibilidad de que trata el artículo 422 del C.G.P., puesto que la condición indicada en el parágrafo de la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa se encontraba cumplida desde el tres de junio de 2019, fecha en la cual debía suscribirse la escritura pública de compraventa, y dicha situación puede ser fácilmente verificable con los documentos aportados con el escrito de demanda inicial.

Dijo que, de acuerdo con las consideraciones de la decisión del juzgado primer grado, la interpretación que debe dársele al mencionado parágrafo consiste en que la parte demandante *"aceptó que la obligación pudiera cumplir el mismo día de cualquier mes, a la misma hora y notaría, por el término de 36 meses, los cuales ni siquiera a la fecha de estudio de esta reforma a la demanda ha vencido*", lo cual no es válido, toda vez que el sentido de este es postergar el otorgamiento de la escritura pública, siempre y cuando en la fecha fijada para ello pesara sobre el inmueble alguna medida que restringiera su disposición, lo cual no sucedió.

Expuso que, ello era fácilmente verificable con los documentos aportados con el escrito de la demanda inicial, toda vez demuestran que sobre el inmueble objeto del contrato no pesaba ninguna medida cautelar que evitara la transferencia de dominio para el cuatro de junio de 2019; y si existía una anotación en los certificados de tradición y libertad, que hacían referencia a protección jurídica de los predios, conforme al Decreto 4829 de 2022, estas solo tenían un carácter preventivo y publicitario, es decir, no restringía el otorgamiento de la escritura pública respectiva.

Advirtió entonces que el parágrafo de la cláusula octava del contrato de promesas de compraventa no era aplicable al caso concreto, pues para el cuatro de junio de 2019, no había ninguna razón para no realizar la correspondiente escritura pública de compraventa, y por ello, la obligación era claramente exigible.

Aunado a ello, tal y como se indicó en hecho decimoséptimo del escrito de la demanda inicial, la razón por la cual no se llevó a cabo el otorgamiento de la escritura pública de compraventa el día cuatro de junio de 2019, no consistía en la existencia de medidas cautelares que lo impidieran, sino como consta en el acta No. 47 elevada por el demandado en la Notaria 17 de Medellín, este afirmó que no cumpliría con su obligación de firmar la escritura pública, aduciendo razones que son completamente ajenas al contrato de promesa celebrado.

Por lo anterior, deprecó la revocatoria del auto de fecha 22 de febrero de 2022, en su lugar se libre el mandamiento ejecutivo solicitado; además, se mantenga incólume el mandamiento de pago de la cláusula penal y las medidas cautelares practicadas.

En auto del 18 de marzo de 2022, se negó la reposición presentada, concediéndose el recurso de apelación ante esta Corporación.

2.0. C O N S I D E R A C I O N E S.

Conforme a la preceptiva del art. 422 del CGP:

> *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.*

De lo dicho por documentos públicos e incluso privados las partes pueden en ejercicio de la autonomía privada de la voluntad pactar obligaciones en donde las mismas, dada su redacción y contenido, pueda ejecutivamente compelerse frente al deudor.

Pero independientemente del origen de la obligación y de la clase de documento, público o privado, que la contiene, de conformidad con la norma adjetiva transcrita, a más de que provenga del deudor o de su causante, y que constituya plena prueba en su contra, dicha obligación requiere que esté provista de las características allí mencionadas, esto es, debe ser expresa, clara y exigible para que pueda ejercitarse ejecutivamente.

Se dice que una obligación es expresa, cuando está debidamente determinada y especificada; es clara, cuando sus elementos aparecen inequívocamente señalados, es decir, tanto su objeto (pagar, dar, hacer, no hacer), como los sujetos que la vinculan, o sea acreedor y deudor; y que es exigible, cuando se ha vencido el plazo, si su cumplimiento está sujeto a uno, o cumplido la condición a la que fue sometida.

Contrastados los anteriores argumentos con el contenido del documento fundamento de la pretensión, cuando se estudie la posibilidad por el juez de proferir mandamiento ejecutivo, resulta inexcusable que este deba abordar la concurrencia de los presupuestos generales contemplados en el Art. 422 del Código General del Proceso que se ha citado.

3.0. C A S O C O N C R E T O

En el sub judice, RUBEN JAIRO ESTRADA BOTERO, por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva en contra de JUAN CARLOS NICOLÁS PÉREZ AGUDELO, pretendiendo el recaudo de la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa de unos bienes inmuebles, los intereses moratorios y la suscripción de la correspondiente escritura pública.

El JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, libró mandamiento de pago por la cláusula penal, pero negó la orden de apremio por la obligación de suscribir documento, decisión esta última que fue revocada por parte de este Tribunal. Como se hacía necesario, previo a librar la orden ejecutiva, el registro del embargo de los dos bienes inmuebles objeto de la promesa de contrato y solo se logró respecto de uno, se radicó por la parte actora reforma de demanda.

No obstante, el *a quo* concluyó que no había lugar a librar el mandamiento ejecutivo deprecado en la demanda principal como en su reforma, por la obligación de suscribir documento, pues en su sentir el contrato base de recaudo no cumple con las características necesarias para ser considerado un título ejecutivo, concretamente respecto del requisito de la exigibilidad,

teniendo en cuenta la condición estipulada en el parágrafo de la cláusula octava del mismo.

En ese sentido, el problema jurídico en este caso se circunscribe a determinar si el contrato de promesa de compraventa aportado como base de la ejecución, cumple o no con el requisito de exigibilidad, para dar vía libre a la orden de apremio.

En efecto, como se anotó en los considerandos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 422 del C. General del Proceso, puede presentarse demanda ejecutiva de aquellas obligaciones expresas, claras y exigibles, que consten en documentos provenientes del deudor; pero, además, se establece que es exigible, cuando existe plazo vencido, si el cumplimiento está sujeto a uno, o se ha cumplido la condición a la que fue sometida.

Aquí, de acuerdo con el documento aportado como base recaudo, esto es, contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 13 de noviembre de 2018, se evidencia que en parágrafo de la cláusula octava del mismo se estableció que:

> *"Las partes acuerdan que la escritura pública que solemnice el presente contrato de promesa de compraventa deberá ser firmada el 03 de junio de 2019 en la notaría -sic- 17 de Medellín a las 2.30 pm, y se hará por la suma de MIL MILLONES DE PESOS ($1.000.000.000) o por la sumatoria del avalúo catastral que registren ambos inmuebles en el año 2019, en el evento que esta sumatoria supere los mil millones de pesos. PARAGRAFO. De no cancelarse las restricciones que afectan los inmuebles para el día 3 de junio de 2019, previa la demostración de las gestiones adelantadas por el promitente vendedor, entendiéndose como gestiones las solicitudes, peticiones, tutelas; se suscribirá la escritura de compraventa al mes siguiente y así sucesivamente hasta por 36 meses a la misma hora y en la*

misma notaría y con las mismas obligaciones y condiciones señaladas para la primera fecha. (…) en caso de persistir al vencimiento del último mes que se indica, se deberá suscribir otro sí, para señalar la nueva fecha para la firma de la escritura".

De acuerdo con esta cláusula, puede concluirse que se supeditó la firma de la escritura pública de compraventa, a que se hubieren cancelado las "*restricciones*" que estaban afectando los inmuebles para la fecha de perfeccionamiento del contrato de promesa, esto es, el 13 de noviembre de 2018, y en ese sentido, la suscripción se iría prorrogando mes a mes, hasta por 36 meses.

Ahora, si se analizan los certificados de tradición y libertad aportados con el libelo demandatorio (06Anexos2019-405), se verifica que los inmuebles distinguidos con matrículas inmobiliarias números 007-43131 y 007-43132, denominados El Fin y el Final, tienen vigentes medidas cautelares, anotaciones números 012 y 015, respectivamente, haciendo referencia a protección jurídica de los predios, conforme al artículo 13, Decreto 4829 de 2011, comunicados por oficios 1943 del 18 de julio de 2014 y 1236 de 2014, de la Unidad Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas de Apartadó, Antioquia.

Es decir que, como para el 13 de noviembre de 2018, fecha en que se suscribió el título base del presente proceso ejecutivo, se encontraban vigentes estas cautelas, el aludido parágrafo estaba haciendo referencia a estas anotaciones y no a otras, y no como lo pretende hacer ver el apoderado de la parte ejecutante en la alzada; y como no habían sido levantadas para el tres de junio de 2019, fecha inicialmente pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, necesariamente había que dar cumplimiento al parágrafo mencionado.

En otras palabras, como para cuando se suscribió el contrato de promesa de compraventa, estaban vigentes las restricciones antes anotadas, y, además, continuaron vigentes para la fecha en que se iba a suscribir el contrato prometido, había lugar a ir prorrogando la firma mensualmente de manera sucesiva, por tanto, no era ejecutable y su cumplimiento no podía exigirse de manera anticipada.

Bajo estas condiciones, como lo advirtió el a quo, la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa no era exigible para el momento de presentación de la demanda ejecutiva, puesto que no habían fenecido los 36 meses que se habían pactado para firmarla en la respectiva Notaría, en tanto, aún continuaba vigente la restricción arriba anotada.

Es que la obligación es exigible cuando ha llegado el momento de ser cumplida[1], como lo ha sostenido la doctrina.

> *"Exigible es la obligación a cuyo cumplimiento ha de proceder el deudor sin dilaciones, que no está sujeta a plazo, condición o intimación de parte del acreedor, como tampoco al lleno de ciertos requisitos o a la ocurrencia de determinada actuación del acreedor, como serían los casos en que la ley no se basta con la llegada del día, sino que exige requerimiento o reconvención, como también el de aquellos eventos de trámites o requisitos previos necesarios para el pago, por el contenido de la relación obligatoria, como, p. ej., el pago contra presentación de factura, o de presentación y entrega de la documentación prevenida para reclamar el pago de una carta de crédito, o de la devolución (entrega) del título valor para que el obligado procesa a pagar su importe…".*

[1] Hinestrosa Fernando, Tratado de obligaciones I, 3ª Edición, página 609.

En el asunto de marras no se puede predicar tal exigibilidad, se repite, en virtud de la estipulación contractual de cancelarse las restricciones que afectan los inmuebles objeto de promesa de compraventa para el día tres de junio de 2019, por cuanto para dicha fecha estaban vigentes las cautelas.

En esa medida, ausente uno de los requisitos de los títulos ejecutivos establecidos en el artículo 422 del C. General del Proceso, no era viable librar el mandamiento ejecutivo solicitado, tanto por la obligación principal como por la accesoria.

Con estos argumentos, considera la Sala suficiente para confirmar el auto impugnado, sin que resulte necesario verificarse el cumplimiento o no de las obligaciones de cada de unas de las partes contratantes, pues ello se saldría de la órbita de la senda del proceso ejecutivo.

Atendiendo al resultado de la alzada, se condenará en costas a la parte ejecutante. Como agencias en derecho se fijará la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, esto es, UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS ($1.160.000), en atención a lo establecido en el numeral 7º del artículo 5º del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

4.0. D E C I S I Ó N.

En mérito de lo expuesto, LA SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,

R E S U E L V E:

PRIMERO: CONFIRMAR el proveído dictado por el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, el 22 de febrero de 2022, al interior del proceso EJECUTIVO instaurado por RUBEN JAIRO ESTRADA BOTERO en contra de JUAN CARLOS PÉREZ AGUDELO, de conformidad con las razones plasmadas en la parte motiva.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte ejecutante. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, esto es, UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS ($1.160.000).

TERCERO: En firme la presente decisión, devuélvase el expediente digital al lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Magistrada,

GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ

C.U.D.R.: 05001 31 03 007 2019 00405-02