

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Magistrado Ponente

DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN

Sentencia de 2ª instancia	No. 09
Demandante	María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias.
Demandado	José Bolívar Rodríguez Salazar, Mauro Alonso Rodríguez Gómez, José Cornelio Rodríguez Gómez, Víctor Mario Rodríguez Gómez, María del Socorro Rodríguez Gómez y Graciela Omaira Rodríguez Gómez.
Proceso	Ejecutivo por obligación de hacer.
Radicado No.	05664 3189 001 2017 00122 01
Procedencia	Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros.
Decisión	La pretensión impugnativa parte de una notable contradicción por cuanto pretende que al mismo contrato preparatorio que se adjuntó como título ejecutivo se le priven sus efectos jurídicos al reputarse nulo. Ello, en perspectiva, significa renunciar de tajo a las características de claridad, expresividad y exigibilidad que adujo reunía el anotado contrato de promesa de compraventa y, por consiguiente, confirma los desarreglos advertidos por el <i>a quo</i> en el documento presentado como base de recaudo en relación con esas cualidades, razón por la que se CONFIRMA la sentencia enrostrada.

Sentencia discutida y aprobada por acta No. 103

Se procede a resolver la apelación interpuesta por la parte accionante en contra de la Sentencia proferida el día 21 de febrero de 2022 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros, dentro del proceso ejecutivo cursado en dicho despacho a solicitud de las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias contra los señores José Bolívar Rodríguez Salazar, Mauro Alonso Rodríguez Gómez, José Cornelio Rodríguez Gómez, Víctor Mario Rodríguez Gómez, María del Socorro Rodríguez Gómez y Graciela Omaira Rodríguez Gómez.

I. ANTEDECENTES

1.1. Elementos fácticos

Los señores José Bolívar Rodríguez Salazar, Mauro Alonso Rodríguez Gómez, José Cornelio Rodríguez Gómez, Víctor Mario Rodríguez Gómez, María del Socorro Rodríguez Gómez y Graciela Omaira Rodríguez Gómez se obligaron a favor de las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias a enajenar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N-163147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín y que se ubica en el Municipio de San Pedro de los Milagros. Compromiso que fue adquirido tras la suscripción de contrato de promesa de compraventa y signado el 5 de agosto de 2016.

En ese documento, las partes acordaron fijar como fecha de entrega material del lote de terreno en “(...) *el momento en que las compradoras paguen al juzgado la deuda objeto del proceso ejecutivo Radicado 353 de 2012*”, que conforme con la cláusula tercera que refiere al precio y forma de pago, corresponde a la suma de \$70.000.000. No obstante, la señora María Consuelo García Tapias realizó dos consignaciones adicionales al apoderado judicial de los demandantes en el “*proceso ejecutivo Radicado 353 de 2012*” del Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros; la primera por \$14.000.000 y la segunda por \$93.000.000, pagados el 10 y 16 de agosto del 2016, respectivamente.

Para el momento de formulación de la presente acción ejecutiva, los demandados están en mora del cumplimiento de la entrega material del inmueble prometido en venta desde el 16 de agosto de 2016, fecha en la que se realizó el último pago conforme lo obligado.

En el evento de incumplimiento de alguna de las partes a las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa se pactó la suma de \$4.000.000 a título de cláusula penal, conviniendo además que la parte cumplida debe dar aviso a la otra con antelación de 10 días, lo cual se surtió por las demandantes al remitir comunicación en ese sentido el 11 de noviembre de 2016.

Con todo, la obligación de hacer entrega material del inmueble consta en un documento que proviene de los deudores, el cual contiene una obligación actual, expresa, clara y exigible. En virtud de lo expuesto, solicitaron que se libere mandamiento de pago a favor de las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias y en contra de los señores José Bolívar Rodríguez Salazar, Mauro Alonso Rodríguez Gómez, José Cornelio Rodríguez Gómez, Víctor Mario Rodríguez Gómez, María del Socorro Rodríguez Gómez y Graciela Omaira Rodríguez Gómez para que se les ordene el cumplimiento de la obligación de hacer consistente en la entrega material del inmueble objeto de la controversia.

Además, exigieron el pago a favor de las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias de la suma de \$4.000.000 como cláusula penal, sumado a los intereses de mora adeudados sobre el capital entregado por las ejecutantes.

1.2. Trámite y oposición

Mediante auto del 4 de julio de 2017, el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros tras encontrar surtidos los presupuestos de forma y técnicas previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, resolvió librar mandamiento de pago ejecutivo en favor de las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias.

En ese estado de cosas y conforme las previsiones señaladas en el artículo 433 del Código General del Proceso ordenó a la parte demandada cumplir la obligación de

entrega real y material del inmueble prometido en venta y que hace parte del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N- 163147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín según el contenido de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa aportado como recaudo ejecutivo en el término de un (1) mes contados a partir del día siguiente de la notificación de esta decisión.

Aunado a lo anterior, libró mandamiento de pago en favor de las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias por la suma de \$4.000.000 por concepto de cláusula penal y por los intereses moratorios causados sobre el capital de \$107.000.000. Disponiendo la notificación personal de lo actuado a los ejecutados.

Notificados los demandados, a través de su apoderado judicial, contestó la demanda el señor José Cornelio Rodríguez Gómez, quien indicó que el título base de ejecución denominado “*contrato de promesa de compraventa*” no presta mérito ejecutivo al no reunir los presupuestos del artículo 422 del Código General del Proceso al no contener una obligación clara, expresa y exigible que provenga del deudor, ello en razón a la falta de diligencia y prevención que tuvieron las partes al confeccionar el contrato de promesa de compraventa y que genera contradicciones y vacíos que obligan a que las controversias suscitadas se tramiten por vía del proceso verbal y no del ejecutivo.

En ese sentido, señaló que la referida promesa de compraventa versa sobre un inmueble con unos linderos “*inventados*” que no corresponden de manera alguna a los consignados en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N-163147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, lo que, de suyo, genera una nulidad en el contrato en tanto se imposibilita que se persiga por la vía ejecutiva la entrega material de un inmueble cuyos linderos no existen en la actualidad ni existían al momento de la celebración del acuerdo negocial.

Además, si se analiza la cláusula quinta del anotado contrato y que refiere a la entrega material del lote de terreno puede observarse que se compone de una redacción ambigua que no es clara, expresa o exigible por cuanto no especifica la

obligación a cumplir. Hizo hincapié en que aquella cláusula señala que “(...) *la entrega real y material del bien prometido en venta, se efectuará en el momento en el que las promitentes compradoras paguen al juzgado la deuda objeto del proceso ejecutivo Radicado Nro. 353 de 2012*”, generando varios cuestionamientos al no hacer alusión al monto de la deuda, a la persona a la que se le haría el pago, la agencia judicial en la que se tramita el proceso; asuntos que no otorgan claridad a la obligación como elemento esencial del título valor.

Adicional a ello, expuso que la cláusula sexta condiciona de manera necesaria la entrega material del inmueble a un previo reloteo o subdivisión, lo que implica adelantar los respectivos trámites administrativos, advirtiendo que las partes no señalaron un tiempo preciso para la realización de tales gestiones, por lo que se encuentra, una vez más, en entredicho la claridad y exigibilidad de la obligación aquí pretendida.

Agregó que en la cláusula cuarta del precitado contrato preparativo se adujo que para el inmueble debía estar libre de gravámenes, sin embargo, analizado el Folio de Matrícula Inmobiliaria, se advierte que sobre el lote de terreno recae una hipoteca sobre la cual el acreedor hipotecario se ha negado a levantar. Condiciones que no fueron tenidas en cuenta en el contrato de promesa de compraventa y que ciñen dudas sobre su exigibilidad y claridad de la obligación. Motivos por los que, aún sin proponer medios exceptivos, se opuso al éxito del recaudo iniciado por las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias.

Por su parte, y luego del emplazamiento en correcta de forma de los señores Mauro Alonso Rodríguez Gómez, Víctor Mario Rodríguez Gómez, María del Socorro Rodríguez Gómez y Graciela Omaira Rodríguez Gómez, contestó el curador *ad litem* designado para la defensa de sus intereses, quien adujo no constarles los hechos de la demanda ejecutiva y señaló atenerse a las resultas probatorias del trámite.

1.3. La sentencia del a quo.

Mediante sentencia del 21 de febrero de 2022 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros, el juzgador de instancia resolvió negar las pretensiones propuestas al considerar que el documento base de recaudo, esto es, el contrato de promesa de compraventa, no presta mérito ejecutivo que permita ordenar a los ejecutados la entrega material del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N- 163147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, en tanto, en dicho contrato preparatorio no concurren las cualidades exigidas para que produzca efectos jurídicos a voces de lo reglado en el artículo 1611 del Código Civil, por lo que no genera obligaciones entre quienes allí se reputan contratantes.

En ese sentido, señaló que el anotado contrato de promesa de compraventa en su cláusula quinta señala que “(...) *la entrega material se efectuará en el momento en que los promitentes compradores paguen al juzgado la deuda objeto del proceso ejecutivo Radicado Nro. 353 de 2012*” y en su cláusula sexta que “(...) *las partes acuerdan que la escritura pública por la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre el inmueble que prometen vender y comprar será otorgada en la notaría y en la fecha y hora previstas por compradores y vendedores una vez terminen los trámites de reloteo y subdivisión*”, circunstancias contractuales que no permiten tener por acreditado el plazo o condición que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato ni se determinó de tal suerte que para su perfeccionamiento solo falten la tradición de la cosa o las formalidades legales, minando a su vez los presupuestos de claridad y exigibilidad necesarios para la ejecución de la obligación adjunta al título base de recaudo.

1.4 Impugnación y trámite en segunda instancia.

La apoderada judicial de la parte ejecutante formuló recurso de alzada en contra de lo resuelto tras considerar que una vez advertidas por el juzgador de instancia las falencias y desarreglos obrantes en el contrato preparatorio “(...) *debió declarar de manera oficiosa la nulidad absoluta de la referida promesa de compraventa tal y como lo consagra el artículo 1742 del Código Civil toda vez que en este proceso actúan como partes las mismas que lo son del contrato nulo y, además, el vicio es*

patente claro, o en una palabra, salta a la vista". En ese sentido, señaló que lo consignado en el artículo 1742 del Código Civil no se trata de una facultad, sino de un deber del juez que en el presente asunto fue desatendido.

En consecuencia, solicitó que debe adicionarse la sentencia enrostrada para que, además de lo ya dispuesto, decrete la nulidad del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias y los señores José Bolívar Rodríguez Salazar, Mauro Alonso Rodríguez Gómez, José Cornelio Rodríguez Gómez, Víctor Mario Rodríguez Gómez, María del Socorro Rodríguez Gómez y Graciela Omaira Rodríguez Gómez; ordenándose la devolución de las sumas de dinero pagadas por las ejecutantes en virtud de las prestaciones del contrato nulo.

Sin embargo, luego de admitido el recurso de alzada propuesto y concedido el término previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 del 2022 para que la parte recurrente sustentara las razones de su disenso, a través de escrito adjuntado por nuevo apoderado judicial ante la terminación del mandato de quien había representado los intereses de las ejecutantes en primera instancia, indicó que, si se analiza detenidamente el contrato de promesa de compraventa, aquel se ajusta con plenitud a las exigencias esgrimidas en el artículo 1611 del Código Civil, en tanto, consta por escrito, es claro y preciso el objeto negocial y se compone de un objeto y una causa lícita. Además, reseñó que bajo simples interpretaciones lógicas era posible colegir que la entrega material del inmueble debía ocurrir una vez las promitentes compradoras pagaran la deuda objeto del proceso ejecutivo Radicado 353 de 2012, por lo que se ha cumplido con los parámetros legales para establecer el mérito ejecutivo del precitado contrato.

Agregó que no es posible advertir error en la celebración del contrato que permita suponer vicio alguno del consentimiento, en tanto es palmaria la voluntad de las partes de prometer en venta un inmueble y, de otro lado, la promesa de comprarlo por un precio acordado y su sujeción a una condición de pago, sin embargo, se ha puesto en tela de juicio el pago de dinero realizado por las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias, desconociendo los efectos jurídicos

de ello en el juicio ejecutivo aun cuando se hubiese realizado el pago en un proceso distinto al que se encuentra en curso, razones por las que solicitó que se revoque lo resuelto para que, en su lugar, se ordene continuar con la ejecución de la obligación de hacer establecida en el contrato de promesa de compraventa.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Problema jurídico

Conforme los motivos de inconformidad presentados por el recurrente frente al fallo que finiquitara la primera instancia, el problema jurídico a resolver se contrae en determinar si es posible, conforme la naturaleza del juicio ejecutivo, declarar la nulidad del contrato que sirvió como base de recaudo.

2.2. Requisitos formales

Es prioritario advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. Así le asiste competencia al juez de primer grado para conocer del proceso y al Tribunal para resolver la alzada de acuerdo con el principio de consonancia; los sujetos enfrentados en la *Litis* ostentan *capacidad para ser parte y procesal*, dada su condición de personas en ejercicio de sus derechos a través de sus apoderados o representantes legales con adecuado ejercicio del *ius postulandi*.

Frente a los presupuestos materiales de la sentencia de mérito, hay inexistencia de las denominadas excepciones *litis finitae* como la renuncia o el desistimiento.

Por lo demás, no se vislumbra algún hecho constitutivo de nulidad que afecte el juicio que se surtió por el trámite adecuado bajo la salvaguarda del derecho de defensa y la tutela jurisdiccional.

Trazados los derroteros a seguir, y a fin de abordar el sesudo análisis de los puntos de censura, es preciso contextualizar en la naturaleza del juicio ejecutivo, para ubicar causalmente los diversos tópicos impugnados.

2.3 Precisión preliminar.

Es pacífico en el escenario procesal actual que el artículo 322 del Código General del Proceso faculta a quien formula la apelación de sentencia proferida en audiencia para que, en el mismo momento de interponer la alzada o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización, precise, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, “(...) *sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior*”, concluyendo que para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de inconformidad con la providencia apelada.

Pues bien, en el caso concreto, y como puede observarse en el acápite precedente en el que se recogen las manifestaciones de disenso a la sentencia enrostrada, existen enfoques argumentales disímiles que solicitan terminaciones contradictorias en sede plural.

Con todo, de un lado, en el escrito adjuntado dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia del 21 de febrero de 2022 adelantada por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros y en donde se negaron las pretensiones ejecutivas, se reconocieron los desaciertos en el contenido del contrato preparatorio y apelando a ello, se solicitó adicionar la providencia proferida para que, en su lugar, se declarara la nulidad del contrato de promesa de compraventa; y de otro lado, en el escrito presentado en virtud del término previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se desconocieron y se objetaron las valoraciones que permitieron colegir los yerros en las cláusulas del referido contrato, arguyendo el cumplimiento de los presupuestos para que sea reputado como título valor y, en consecuencia, solicitando que se ordene seguir adelante la ejecución.

Es así que tal dicotomía en el disenso contraviene lo dispuesto en el inciso final del artículo 327 del Código General del Proceso que señala que el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia. La citada disposición enuncia en su teleología el postulado que la doctrina ha denominado *tantum devolutum quantum appellatum*, por cuya virtud el conocimiento del juez que resuelve la impugnación formulada por un apelante se encuentra circunscrito a las precisas cuestiones que hayan sido objeto del recurso,

desarrollando además el principio de congruencia, pues los jueces de apelación no pueden fallar sobre ningún asunto que no les haya sido propuesto.

Luego, la incongruencia no se presenta solo cuando existe una disonancia entre lo invocado en las pretensiones de la demanda y lo fallado, sino que también se patentiza cuando la sentencia no armoniza con lo pedido en la sustentación del recurso (pretensión impugnativa), que indudablemente corresponde a una invocación del derecho sustancial controvertido.

Ante la divergencia entre lo esbozado a título de reparos concretos en sede de primera instancia y lo sustentado en sede plural, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC9226-2022 ha previsto que:

“(…) En ambas legislaciones (Código de Procedimiento Civil y Código General del Proceso) se tipifica la “deserción del recurso de apelación”, sólo que no necesariamente los supuestos que dan lugar a ella en una y otra reglamentación son concordantes. En lo que ahora capta la atención, es preciso advertir que el parágrafo 1º del artículo 352 del Decreto 1400 de 1970 indicaba que “el apelante deberá sustentar el recurso ante el Juez o Tribunal que deba resolverlo, a más tardar dentro de la oportunidad establecida en los artículos 359 y 360, so pena de que se declare desierto. Para la sustentación del recurso, será suficiente que el recurrente exprese, en forma concreta, las razones de su inconformidad con la providencia”.

En cambio, el artículo 327 de la Ley 1564 de 2012 dispone que ejecutoriado “el auto que admite la apelación, el Juez convocará a la audiencia de sustentación y fallo (…). El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el Juez de primera instancia”.

Una de las notables divergencias que de allí brotan estriba en que, en el pasado régimen la “sustentación” no constaba de un único momento para desarrollarse, sino que el inconforme podía hacerlo en cualquiera de las instancias desde que interponía la opugnación hasta que transcurrieran los 5 días que ordenaba el canon 360 ejúsdem, lo que constituía el límite. Mientras

que en la hora actual esa fase es de obligado agotamiento en la diligencia del art. 327 del Código General del Proceso, esto es, ni antes ni después, eso sí, previa precisión de los reparos concretos que se le hacen a la decisión, ante el a quo.

*De modo que, en resumen, la “deserción” en vigencia del Código de Procedimiento Civil estaba permitida cuando el discrepante desaprovechaba las varias oportunidades en que ha debido exponer los motivos de oposición, y en el Código General del Proceso lo está siempre que no concurra al “acto” concebido para ese designio, **o asiste, pero no “desarrolla los argumentos expuestos ante el Juez de primera instancia”.***

Como quedó visto, ante la discordancia argumental del apelante y encontrándose habilitada esta Sala de Decisión conforme la regla trasuntada para declarar desierto el recurso propuesto, colige que, resulta lo suficientemente lesiva esa solución en el caso concreto en lo que respecta a los derechos a la doble instancia y al acceso a la administración de justicia, por cuanto al margen de la referida disonancia, sí se interpuso la alzada con oportunidad y en apego a las circunstancias narradas en el artículo 322 del Código General del Proceso, sin embargo, deben desestimarse desde ya los argumentos planteados por la parte recurrente en el marco de la sustentación ofrecida a voces de lo reglado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 en tanto trasgreden lo dispuesto en el artículo 327 del Código General del Proceso, por lo que en procura y garantía de los derechos de contradicción, a la doble instancia y al acceso a la administración de justicia, se desarrollará la instancia teniendo como motivos de disenso los señalados dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia del 21 de febrero de 2022 adelantada por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros; de allí que la determinación del problema jurídico en el *sub lite* recaiga en determinar si es posible, conforme la naturaleza del juicio ejecutivo, declarar la nulidad del contrato que sirvió como base de recaudo.

2.4 Caso concreto.

El proceso ejecutivo, en general, tiene por finalidad obtener la plena satisfacción de una prestación u obligación ya reconocida y declarada a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado; se trata de una pretensión *cierta pero insatisfecha*, que se caracteriza porque no se agota sino con el cumplimiento cabal de la obligación. Por su parte, el proceso verbal tiene su génesis en un pedimento *incierto* en tanto su natural propósito recae en el reconocimiento de un derecho que no se ostenta en tanto aún no se ha obtenido su declaración.

De allí que el juicio ejecutivo exija para su procedencia un documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible. La claridad como característica del título, consiste en que el documento que contenga la obligación sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. La expresividad, como distintivo adicional del título, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, evitando disertaciones e interpretaciones para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente.

Como quedó visto, la construcción teleológica de uno y otro trámite – ejecutivo y verbal- difieren no sólo en su estructura procesal, sino que tienen percutores disímiles en relación con el derecho que se reclama, siendo que el procedimiento ejecutivo se cimienta en adjetivos de certeza y claridad para la ejecución de una obligación ya asignada en cabeza de una de las partes, mientras que el juicio verbal supone un escenario contencioso que se apuntala a identificar cargas prestacionales de acción u omisión en virtud de un vínculo negocial para luego atribuir en función de ello el reconocimiento o declaración de un derecho.

Esa caracterización, a juicio de esta Sala de Decisión, resulta trascendental de cara a desatar la alzada propuesta por el extremo recurrente, en tanto la solicitud para que se adicione la providencia enrostrada que negó las pretensiones ejecutivas para que, en su lugar, se declare también la nulidad del contrato de promesa de compraventa que sirvió como base de recaudo, escapa al resorte decisonal del

proceso ejecutivo iniciado y pretende inmiscuirse erróneamente en esferas de competencia resolutoria propias de un trámite declarativo.

En primer lugar, la pretensión impugnatoria parte de una notable contradicción por cuanto pretende que al mismo contrato preparatorio que se adjuntó como título ejecutivo se le priven sus efectos jurídicos al reputarse nulo. Ello, en perspectiva, significa renunciar de tajo a las características de claridad, expresividad y exigibilidad que adujo reunía el anotado contrato de promesa de compraventa y, por consiguiente, confirma los desarreglos advertidos por el *a quo* en el documento presentado como base de recaudo en relación con esas cualidades.

Y es que acertó el juzgador de instancia al no limitar el estudio del contenido ejecutivo del documento presentado para su cobro a la luz a lo señalado en los artículos 422, 432 y 433 del Código General del Proceso, sino que además acudió con atino a las previsiones del artículo 1611 del Código Civil, mismas que si no concurren, no otorgan efectos jurídicos a la promesa de contrato. Ciertamente, el clausulado del contrato preparatorio no permitía determinar un plazo o condición que fijara la época en la que habría de celebrarse el contrato de compraventa y tampoco se encontraba delimitado de tal forma que solo falte la tradición del inmueble, por cuanto, del mismo acuerdo negocial, se extrae que el contrato de compraventa tendría lugar tras surtirse una serie de circunstancias administrativas y judiciales tales como reloteos, subdivisiones, levantamiento de embargos, y cancelación de gravámenes que en últimas tampoco eran indicativos de la fecha en la que se concretaría la enajenación de la porción de terreno prometida en venta; defectos y porosidades que guardan estrecha relación con los presupuestos de claridad, expresividad y exigibilidad propios de todo título ejecutivo.

Ahora bien, que el juzgador de instancia hubiese integrado a su análisis lo reglado en el artículo 1611 del Código Civil para calificar la claridad, expresividad y exigibilidad del contrato de promesa de compraventa no muta el procedimiento ejecutivo a uno de cariz declarativo, en tanto lo que pretendía develarse era el acatamiento de tales presupuestos del título a la luz de las exigencias legales para ese tipo de contrato y no la configuración de una nulidad del contrato, cuyo estudio

supone, como se ha dicho, un escenario declarativo diverso diametralmente al juicio ejecutivo.

Nótese que el juzgador de instancia encontró inobservados contractualmente los requisitos previstos en los numerales 3° y 4° del artículo 1611 del Código Civil, sin que afirmara que por ello el contrato era nulo. En lugar de ello, proclamó que esas irregularidades negociales impactan negativamente la claridad, expresividad y exigibilidad requeridas por el artículo 422 del Código General del Proceso para el éxito del pedimento ejecutivo en tanto se mantiene incierto el instante preciso en el que nacía la obligación en cabeza de los ejecutados y, en consecuencia, no les era exigible la entrega material del lote de terreno a las demandados, argumentación que resulta suficiente para cesar la orden ejecutiva impartida.

Ciertamente, el artículo 1742 del Código Civil consagra la obligación del juez de declarar, aún de oficio, la nulidad que aparezca de manifiesto en el acto o contrato, sin embargo, en consideración de esta Sala de Decisión, en el *sub lite* ese deber ha de ajustarse a la naturaleza del juicio en el que se efectúa tal descubrimiento sin que transgreda los contornos procedimentales del trámite que adelanta. En razón de ello, no es dable que en un proceso ejecutivo tengan lugar declaraciones de nulidades absolutas de contratos porque el estudio que precede tal manifestación desborda la finalidad del cobro ejecutivo, obligando a dirigir la atención del operador a las condiciones de validez y existencia del vínculo negocial y no a los presupuestos indicados en el artículo 422 del Código General del Proceso. En otras palabras, impulsaría al juzgador a ir más allá del estudio literal del título para internarse en valoraciones en torno al objeto, causa, vicios volitivos y acogimiento a los ritos legales, discusiones que se supone, por la naturaleza del juicio ejecutivo, ya deben encontrarse surtidas en el documento proveniente del deudor o de su causante en donde conste una obligación clara, expresa y exigible, características no identificadas en el caso concreto, razón por la que se confirma la sentencia enrostrada y se condenará en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada al hallarse inmersa en las reglas para su causación a voces del artículo 365 del Código General del Proceso cuya liquidación se sujetará a lo previsto en el

artículo 366 ibídem fijándose a través de auto proferido por el Magistrado Ponente las agencias en derecho correspondientes.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 21 de febrero de 2022 proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros, dentro del proceso ejecutivo cursado en dicho despacho a solicitud de las señoras María Consuelo García Tapias y Berta Edilma García Tapias contra los señores José Bolívar Rodríguez Salazar, Mauro Alonso Rodríguez Gómez, José Cornelio Rodríguez Gómez, Víctor Mario Rodríguez Gómez, María del Socorro Rodríguez Gómez y Graciela Omaira Rodríguez Gómez.

SEGUNDO: Se condena en costas en segunda instancia a la parte demandante en favor de la parte demandada. Líquidense conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO: Tras las anotaciones de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

Los magistrados,

Firmado Por:

Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado
Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

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: **b50acfdc0c719a9ca9999717540ef2e8543520e3fd811aac29c1106fd9635696**

Documento generado en 21/03/2024 04:29:45 PM

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