



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, veintiséis (26) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso:	Ejecutivo
Demandante:	Juan Pablo Cardona Ramírez
Demandado:	José Efraín Delgado
Radicado:	630014003002-2020-00201-01
Asunto:	Resuelve recurso de apelación contra auto

I. Asunto

Se procede a decidir el recurso de apelación propuesto en contra de la decisión emitida el 31 de julio de 2020 que negó librar mandamiento de pago ejecutivo y del 13 de octubre de 2020, que no repuso la anterior; dentro del asunto de la referencia.

II. Antecedentes

2.1 Decisiones del A quo

El 31 de julio de 2020, se emitió la providencia que negó librar mandamiento de pago ejecutivo, bajo el argumento de que la promesa de venta aportada, no cumple con el requisito previsto en el numeral 4, del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, “por cuanto los bienes inmuebles objeto del contrato no se determinaron a cabalidad al no precisar sus linderos, exigencia que además se encuentra prevista en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970”

Luego, la parte demandante formuló recurso de reposición contra la citada providencia y el A quo el 13 de octubre de 2020, emitió auto que no repuso la anterior decisión, afirmando:

(...) al examinar el documento base para el recaudo ejecutivo, no se encuentran plenamente identificados los inmuebles de que trata, pues es evidente que se limita a enunciar las escrituras públicas en las que se encuentran consignados los linderos, pero no los reproduce y tampoco aportó tales documentos para corroborarlo, luego entonces, no se satisfacen las exigencias establecidas en las disposiciones señaladas para admitir que se trata de un documento del cual puedan derivarse obligaciones.

Concluye:



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

En el presente caso, el reproche del recurrente se cimenta en que, el contrato de promesa de compraventa se cumplió de tal suerte que se surtió la entrega de los inmuebles, se suscribieron escrituras públicas y se registraron y que su pretensión no se encamina al cumplimiento o resolución sino el cobro de sumas de dinero determinadas y exigibles; no obstante, las razones del despacho para negar el mandamiento de pago no se circunscriben al cumplimiento o no de dichas obligaciones pues no son objeto de debate, sino a los requisitos que debe reunir el documento de promesa de compraventa para que constituya título ejecutivo que permita librar orden de pago, los que no se satisfacen en el presente asunto.

2.2 Argumentos del Recurrente

Indica el apoderado de la parte ejecutante:

(...) la pretensión de la demanda no es solicitar el cumplimiento de la promesa de compraventa ni la resolución de esta, solo se está haciendo el cobro por vía ejecutiva, de una sumas de dinero debidamente determinadas, y con estipulación de fecha de exigibilidad debidamente pactada por las partes, y, de un documento o contrato que por sí mismo presta mérito ejecutivo, como se desprende del PARÁGRAFO de la CLÁUSULA OCTAVA en el que reza “ PARÁGRAFO: *Las partes acuerdan que para todos los efectos el presente documento PRESTA MÉRITO EJECUTIVO. -----*”.

Resalta que el documento aportado es un título ejecutivo, en razón a que cumple con las exigencias previstas en el artículo 422 del C.G.P, así:

Del contrato aportado al presente proceso, se puede comprobar que las obligaciones pretendidas en este proceso ejecutivo y emanadas del documento aportado son claras, ya que no hay duda alguna de que existen y sobre qué tratan, mayormente señora falladora, cuando como ya lo indiqué, las partes transfirieron a cabalidad los inmuebles objeto de la promesa, estando SOLO pendiente el pago de un emolumento que hoy se cobra vía ejecutiva contenido en el numeral 2) de la Cláusula Tercera y una subsiguiente suma contenida en la cláusula octava a título de pena, siendo estos valores, unas obligaciones que existen y sobre las cuales no hay lugar a interpretaciones.

Sumas señora falladora como obligaciones expresamente señaladas en el documento columna vertebral de la demanda; conociéndose expresamente el monto a pagar y las condiciones del pago, además de ser obligaciones que pueden ser exigibles, con determinación en el plazo o vencimiento de la obligación, todo esto cumplidamente incluido en el documento que presta mérito ejecutivo aportado, mismo que provino del deudor, hoy demandado, generándose para su señoría certeza de que ambas sumas existen y que el instrumento (contrato) por medio del cual se están cobrando fue generado por el señor José Efraín Díaz Delgado, quien compareció además ante Notario Público para constituir el presente contrato, por lo que el reconocimiento de



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

las firma ante Notario Público le da la seguridad a la señora Jueza, que el documento aportado provino del deudor.

Así mismo señora Juez, en este contrato las partes expresamente reconocen y otorgan mérito ejecutivo al contrato que celebraron, siendo jurídicamente viable el cobro de las sumas pretendidas en este proceso, ya que la obligación principal de la promesa de compraventa SÍ se cumplió con la entrega material, su escrituración y registro de los inmuebles debidamente identificados en este, por área, ubicación, ficha catastral, matrícula inmobiliaria e identificación de los linderos, al hacerse referencia a los documentos en el que ellos constaran (...)

Concluye:

Por lo anterior, del documento aportado se desprende la existencia de unas obligaciones expresas, claras y exigibles.

III. Consideraciones.

3.1 Planteamiento Jurídico.

En el presente caso, hay lugar a determinar: ¿La promesa de compraventa aportada, reúne los requisitos legales para ser un título ejecutivo para el cobro de las sumas de dinero pactadas por las partes en el citado documento?

3.4 Argumentos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios.

3.4.1 Requisitos de la promesa de compraventa

Para que la promesa de compraventa pueda ser fuente de obligaciones e imponga la carga de salir al cumplimiento, se deben reunir los siguientes requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el art. 89 de la Ley 153 de 1887:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1a.) Que la promesa conste por escrito.
- 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.
- 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

3.4.2 Respecto a la naturaleza del contrato de promesa de compraventa

La jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, es pacífica al señalar que la naturaleza del contrato de promesa es preparatoria y su duración se encuentra limitado por el tiempo, así:

(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como “no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato” (G. J. CLIX pág.283) (...).”

“(..). Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes (...)”.

“De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, luego de asentar la consensualidad del contrato de promesa mercantil y la incompatibilidad en la materia con el artículo 89 de la Ley 153 de 1889, hubiese advertido que “El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos (...) (G.J. CLXVI. No. 2407) (...)” (subraya fuera de texto)¹.

3.4.3 La acción de cumplimiento en los contratos bilaterales.

Al respecto, la jurisprudencia ha señalado:

Entonces, en los contratos bilaterales en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente, vale decir, al mismo tiempo, si una de las partes cumple lo acordado

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 28 de julio de 1998, exp. 4810, criterio reiterado el 26 de marzo de 1999, exp. 5149; y el 7 de noviembre de 2003, exp. 7386.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

o ha estado presta a cumplir en la forma y tiempo debidos, y la otra no, aquélla tiene a su arbitrio la acción de cumplimiento o la de resolución.²

La acción de cumplimiento de un contrato corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte sus obligaciones contractuales, porque de este cumplimiento surge el derecho de exigir que los demás cumplan las suyas; de modo que para el ejercicio legalmente correcto de esta acción no basta que el demandado haya dejado de cumplir las prestaciones a que se obligó, sino que es indispensable también que se haya colocado en estado legal de mora, que es condición previa de la exigibilidad, para lo cual es preciso que el contratante demandante haya cumplido por su parte las obligaciones que el contrato bilateral le imponía o que está pronto a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, porque de otra manera el demandado no sería moroso en virtud del principio, consagrado en el art. 1609 del C.C., que traduce en fórmula positiva el aforismo de que “la mora purga la mora”. Y como dice Alessandri Rodríguez, si el comprador tiene un plazo para pagar, y el vendedor otro para entregar, y ambos dejan pasar sus plazos, ninguno de los dos está en mora, porque la mora del uno purga la mora del otro”.^{3,4}

3.5 Valoración Probatoria

Una vez analizado el recurso de apelación propuesto por la parte ejecutante, advierte el Despacho que deberá confirmarse la decisión objeto dealzada, por argumentos diferentes a los sostenidos por el A quo, tal como pasa a exponerse.

En primer lugar, se hace necesario precisar que el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el art. 89 de la Ley 153 de 1887, regula los requisitos de la promesa de compraventa.

En el presente asunto, el A quo niega el mandamiento de pago, al considerar que al no encontrarse plenamente identificados los linderos de los inmuebles objeto del negocio acordado por las partes, se desatendía el requisito previsto en el numeral 4 del artículo 1611 del Código Civil, lo cual tenía como efecto que la promesa no producía obligación alguna y por consiguiente, el citado documento no reunía las exigencias previstas en el artículo 422 del C.G.P.

De la lectura del escrito que contiene la promesa de permuta que se aportó como fundamento de la ejecución, se advierte que si bien no se señalan los linderos de

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 5 de noviembre de 1979. M.P. Alberto Ospina Botero. Cita tomada del libro: CANOSA TORRADO, Fernando. La Resolución de los contratos. Sexta Edición. Edición DOCTRINA Y LEY LTDA Bogotá, 2013. Pág. 139

² Se reiteran esos elementos en la sentencia del 22 de octubre de 2003, exp. 7451, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, o en la sentencia SC9680-2015, del 24 de julio de 2015, radicación 11001-31-03-027-2004-00569-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

³ G.J. LX, 686; XC, 79.

⁴ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira. Sala de Decisión Civil Familia. Sentencia del 23 de abril de 2009. MP Fernán Camilo Valencia López. Expediente 66001-31-03-001-2007-00012-01



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

los inmuebles enunciados en el citado documento, no se puede desconocer que los mismos cuentan con el número de su matrícula inmobiliaria, ubicación y ficha catastral; información que permite su identificación y que no puedan ser confundidos con otros, razón por la cual esta instancia, no comparte la interpretación que realiza el A quo de la normativa en mención.

Sin embargo, pese a tal observación corresponde a esta instancia determinar si: ¿La promesa de compraventa aportada, reúne los requisitos legales para ser un título ejecutivo para el cobro de las sumas de dinero pactadas por las partes en el citado documento?

Para resolver el planteamiento jurídico, formulado en este asunto, se hace necesario recordar que la promesa de compraventa, es un contrato preparatorio, esto es, es la parte preparatoria o inicial de otro contrato, que es el contrato de compraventa, con el cual se materializa lo prometido en el contrato de promesa.

Es decir, que en este contrato las partes prometen firmar otro contrato, el de compraventa. En consecuencia, el contrato de promesa de compraventa se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas y con ello, se infiere su duración limitada en el tiempo, toda vez que una vez suscrito el contrato de compraventa, éste entra a ocupar el lugar de la citada promesa de venta. Y en caso, de que no se atienda la obligación de suscribir el contrato de compraventa, la citada promesa, es título ejecutivo siempre y cuando se cumplan los requisitos del artículo 1611 del Código Civil.

Ahora en relación con las obligaciones de las partes en la promesa de compraventa se precisa que su obligación principal es la celebración del contrato prometido.

Al respecto la jurisprudencia ha precisado:

2-OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR. Ante todo, debe recalcar tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, que la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato.⁵

No obstante, las obligaciones de la promesa no sólo se reducen a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar, como en este caso, cancelaciones anticipadas, entrega de los bienes ofrecidos en venta, pagos de sumas; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, que genera vías especiales para su reclamación y, en lo

⁵ Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil Bogotá, d. C., Magistrada Ponente: Dra. Liana Aida Lizarazo v. Once (11) de marzo de dos mil ocho (2008). Ref. Ordinario de Salomón Parada Alba y María Isabel Torre contra Aleja Narváez de Pérez. Rad. No. 2001 01357 01.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

atinente a este asunto, bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago.

Sobre este tópico, la jurisprudencia ha señalado:

“(…) No obstante que la eficacia final del contrato se encuentra encaminada a obtener la celebración del acto jurídico prometido, suele acontecer que las partes, además de acordar la prestación de hacer que la naturaleza del contrato les impone, ajusten otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer.⁶

Es así que el pago de dinero que pretende la parte actora, con base en la cláusula prevista en la promesa de compraventa no se trata de una obligación clara, expresa y exigible a la luz del artículo 422 del C.G.P, pues conforme a la naturaleza del contrato, tal obligación se enfoca en el cumplimiento del contrato de compraventa, la cual se encuentra regulada en el artículo 1546 del Código Civil, que prescribe que en 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 pedir el otro contratante (el cumplido), o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

En síntesis, deberá confirmarse la decisión recurrida, por razones diferentes a las expuestas por el A quo, sin condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia Quindío,

Resuelve

Primero. Confirmar la providencia del 31 de julio de 2020 por medio de la cual se negó mandamiento de pago ejecutivo, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Armenia Q., dentro del presente proceso; conforme a las razones antes expuestas.

⁶ 6 CSJ. Civil. Sentencia de 12 de marzo de 2004, exp. 6759



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Segundo. Sin condena en costas.

Tercero. Hacer devolución del expediente digital al Juzgado de origen, una vez en firme esta providencia. Procédase de conformidad a través del Centro de Servicios Judiciales.

NOTIFIQUESE

IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN

Jueza

G.M

ESTADO No. 010

Hoy, 27/01/2021, notifico personalmente a las partes la providencia anterior por estado

MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaria

Firmado Por:

IVONN

GARCIA BELTRAN

JUEZ

ALEXANDRA

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE ARMENIA-QUINDIO

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:

54c3c27fa0711c7a93bfc654097ad73fd4f0d2f0c50e7f27cc7bcf095f21169

Documento generado en 26/01/2021 02:35:29 PM



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

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