

RADICADO: 63001-40-03-40-03-006-2021-00522-01

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, agosto veintitrés de dos mil veintidós

I. OBJETO

Resolver el recurso de apelación propuesto por la parte demandante frente al auto proferido el 23 de febrero de 2022 por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia Q.

II. ANTECEDENTES

Estimó el a-quo que el título presentado como soporte del cobro intentado carece de mérito ejecutivo porque no indica el derecho del cual son titulares los promitentes vendedores, ni el porcentaje objeto de enajenación.

Adicionalmente, que el contenido del contrato requirió de las precisiones formuladas por el extremo actor, de modo que se basta así mismo para dar cuenta del contenido negocial y su alcance.

Por su parte, argumentó el censor que la cláusula primera expresa, con meridiana claridad que los promitentes vendedores son titulares del dominio y posesión de todo el inmueble y que sobre él recae la negociación.

Además, que la venta de cosa ajena es válida, con lo cual no hay porque averiguar por la titularidad del dominio del bien prometido y si alguna incertidumbre embarga al fallador, bien puede disiparla a través de sus poderes de instrucción.

III. CONSIDERACIONES

Es competente este Despacho como superior funcional de la autoridad que profirió la decisión confutada y se cumplen los requisitos de viabilidad del recurso impetrado, con lo cual, se abre paso el pronunciamiento de mérito.

Vistos los antecedentes, el problema se contrae a determinar si el contrato de promesa presentado como base del recaudo presta mérito para reclamar la ejecución del contrato prometido y el pago de la cláusula punitiva convenida.

Contrastado el contenido del dossier con el marco normativo sobre la materia se concluye que el referido instrumento carece del atributo aludido, según las razones que pasan a exponerse.

El juicio de ejecución, a diferencia del de conocimiento, parte de la certeza del derecho en cuestión y se propone su cumplimiento. De ahí que la primera providencia que en él se dicta no es de sustanciación sino interlocutoria, pues reconoce el derecho sustantivo en cabeza del actor.

De ahí que su presupuesto medular es la existencia, formal y material de un documento contentivo de las características descritas en el artículo 422 del CGP, de modo que de él debe surgir, sin acopio adicional alguno, la certeza plena del derecho invocado.

Ahora bien, sobre el contrato objeto de la lid se ha dicho que ¹“(…) la condición bilateral del contrato de promesa, se deriva de que las partes gravan sus patrimonios con obligaciones recíprocas, condición que impide agilizar sin más el cobro de una cláusula penal, sin verificar el estudio y el cabal cumplimiento de los compromisos negociales del demandante, pues recuérdese que dicha estipulación sólo puede ser cobrada en un escenario de incumplimiento calificado por parte de quien ha honrado sus obligaciones y frente a quien injustificadamente las ha desconocido”

Y lo propio cabe decir de las prestaciones principales derivadas de la referida convención, en este caso, la celebración del contrato prometido.

Bajo esa perspectiva, no basta acreditar la existencia del contrato de promesa y la asistencia a la Notaría el día y la hora acordados para otorgar la escritura, pues la demandante tenía a su cargo otras prestaciones cuyo cumplimiento ha debido demostrar para legitimar su reclamo, particularmente, la referida al pago o allanamiento al pago del precio y especialmente del saldo que habría de abonar con dicho otorgamiento, según el itinerario ajustado en el contrato preparatorio.

En suma, la ejecución del contrato y de la cláusula punitiva en él convenida impone la demostración preliminar del cumplimiento de las prestaciones a cargo del demandante, pues su desatención autoriza idéntico proceder de su contraparte.

¹ TSA SCFL Auto de Sept. 25/2020 Exp. 63001-31-03-001-2020-00102-01 (166) vita en <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/23058489/36022801/20200925-63001310300120200010201-SSCFL-ADJ-EST119.pdf>

Y es así porque ²“si las partes tienen obligaciones recíprocas, también están en ocasión de desconocerlas de manera simultánea o sucesiva, con lo cual puede descartarse que alguna de ellas esté en mora de cumplir los propios compromisos, mientras la otra no asuma los propios”

Corolario de lo discurrido, es de fuerza concluir que todas las indagaciones que demanda la gestión probatoria descrita impiden que concurren los elementos necesarios para sustentar la ejecución.

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

RESUELVE

PRIMERO. CONFIRMAR el auto proferido el 23 de febrero de 2022 por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia Quindío.

SEGUNDO. NO IMPONER condena en costas.

TERCERO. DEVOLVER el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese,

IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

Estado # 131 del 24-08-2022

² Ob. Cit.

Firmado Por:
Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Armenia - Quindío

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: **c3d316575f2d3ab3bc663aead9a65fb6d8c57322d961fc23e8bbab452f53d776**

Documento generado en 22/08/2022 08:30:04 PM

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