REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTA D.C. Primero de julio de dos mil veintiuno

REF: RAD: EJECUTIVO No. **110014003055 2020 00505 01**

Demandante: CARLOS VILLARREAL RUEDA

Demandado: LUZ MERY RODRÍGUEZ

OBJETO DE DECISIÓN

Se procede a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante, contra el auto de 9 de noviembre de 2020, proferido por el Juzgado 55 Civil Municipal de Bogotá D.C., mediante el cual se negó el mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

El Juzgado de primera instancia negó el mandamiento de pago deprecado en la demanda ejecutiva instaurada por CARLOS VILLARREAL RUEDA, argumentando que del examen efectuado a los documentos allegados como base de la acción se extrae que no constituyen título ejecutivo, pues la obligación no es clara, expresa y exigible, que preste mérito ejecutivo, como se indica en la demanda, pues la promesa de compraventa allegada contiene estipulaciones contractuales de las cuales no puede determinarse con precisión que quien demanda está investido del derecho que reclama ya que la reclamación discutible debe definirse previamente a través de un proceso declarativo; que en el citado contrato de promesa de compraventa de inmueble, si bien se pactó que la aquí demandada Luz Mery Rodríguez se comprometió al pago del saldo del precio pactado, en cuantía de $75.000.000 a cancelarse el 27 de diciembre de 2017, fecha en la que se otorgaría por las partes la correspondiente escritura pública, no se allegó prueba de haberse verificado tal hecho, por lo que surge la duda de lo sucedido ni de haberse dado el cumplimiento por parte del demandante, de lo pactado en el documento aportado, luego no es portador de la acción ejecutiva que depreca; que del documento aportado se desprenden obligaciones recíprocas ente las partes, cuyo acatamiento no fue acreditado por el demandante; que por ende, los documentos aportados n reúnen los requisitos de un título ejecutivo.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Contra esta providencia la apoderada de la parte actora interpuso recurso de apelación aduciendo que de los documentos aportados debe extraerse que se trata de un título ejecutivo complejo; que se trata de una obligación clara, expresa y exigible, pues está nítidamente expresada en el título aportado y es exigible pues el plazo en que debía cumplirse ya se venció; que en consecuencia solicita se revoque el auto que negó el mandamiento de pago.

CONSIDERACIONES

Sabido es que el proceso ejecutivo, a diferencia de los demás procesos, parte de la existencia de un derecho cierto y definido, y su finalidad esencialmente radica en la satisfacción de ese derecho mediante medidas cautelares y posterior remate de bienes. Por esta razón, la acción ejecutiva solo la tiene aquel titular de una obligación, ceñida a las reglas formales y sustanciales que determina el artículo 422 del Código General del Proceso, norma que de manera diáfana delimita los documentos que prestan mérito ejecutivo y los requisitos que éstos deben contener.

Dice el prenombrado precepto que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, o aquellas que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que contenga fuerza ejecutiva conforme a la ley.

Esto implica que el título ejecutivo, debe cumplir requisitos formales y sustanciales o de forma y fondo para que tenga tal calidad. Formales, que se trate de documento que provenga del deudor, o de algunas providencias que enuncia la norma. Sustanciales, que la obligación sea clara, expresa y exigible.

La claridad por su parte hace referencia a la plena intención de las partes, plasmada en el respectivo contrato o documento, de constituir una obligación, debiendo para ello indicar de manera diáfana, el nombre del deudor y del acreedor, su cuantía, así como la forma de vencimiento (plazo o condición), todo ello de manera inteligible, de fácil percepción, sin que sean procedente juicios de valor para determinar su existencia.

La expresividad hace referencia a que el deudor, exprese, señale o manifieste su voluntad de aceptar u obligarse a cumplir la obligación así pactada. No se cumplirá este requisito si el presunto deudor no manifiesta su voluntad de obligarse.

A su turno la exigibilidad implica que, siendo a plazo la obligación, el término para satisfacerla se haya vencido; estando sujeta a condición, que el hecho que la condiciona se haya verificado, o sencillamente que se trate de obligación pura y simple.

Revisada la situación planteada en la especie de esta litis por vía de apelación, aflora sin dificultad que adolece de falta de exigibilidad el título ejecutivo aportado con la demanda, y por ello se negó el mandamiento de pago solicitado.

En efecto, a través de la presente acción se pretende obtener el pago del precio acordado por el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes. Por tanto, al margen de que emerja de dicho contrato la obligación de pagar el precio acordado por el inmueble, lo esencial y preponderante es que la obligación forma parte de una promesa de celebrar un posterior contrato.

Por regla general, la promesa de celebrar un contrato no trasciende en el ámbito jurídico con capacidad de generar obligaciones. Sin embargo, en atención a la libertad que nuestra legislación sustancial otorga a todos los ciudadanos para acordar los términos de sus pactos cuando éstos no van contra la ley, la moral y el orden público, de manera excepcional se goza de la facultad de afianzar la celebración de un contrato, cuando los interesados actualmente no pueden o no quieren celebrarlo.

Por esta razón, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que derogó el artículo 1611 del Código Civil, otorga la posibilidad de celebrar promesa de contrato con capacidad de generar obligaciones, siempre y cuando concurran a la promesa los requisitos formales y sustanciales que allí se determinan.

Atendiendo esa finalidad, la promesa de contratar tiene un carácter eminentemente preparatorio, ya que se limita a canalizar el contrato que se promete celebrar, es provisional o transitoria y no puede, por tanto, ser creadora de situaciones jurídicas inciertas e indefinidas.

Bajo este perfil, la promesa de contratar, en el tiempo solo podrá tener existencia jurídica transitoria, limitada en su inicio por su suscripción y en su fin por la celebración del contrato prometido, momento desde el cual, la promesa pierde toda relevancia jurídica entre los contratantes y éstos quedan inmersos en los efectos del nuevo vínculo contractual que fuera prometido y que finalmente se celebró.

Y precisamente, dado el carácter excepcional de la promesa de compraventa como fuente de obligaciones, la ley de manera específica la ha condicionado al cumplimiento de requisitos indispensables, sin los cuales no es posible que genere obligaciones, pues según lo determina el artículo 1611 del código civil, subrogado por la Ley 153 de 1887 artículo 89, la promesa para que trascienda en ámbito jurídico con la capacidad de ser fuente de obligaciones, debe reunir los requisitos que enuncia la norma.

También se sabe que además de ser un contrato preparatorio, la promesa de compraventa solo es fuente de la obligación de hacer, esto es, de suscribir la respectiva escritura de compraventa tratándose de bienes inmuebles. Por tanto, pueda que el contrato de promesa contenga otra clase de obligaciones, tales como la entrega del bien, pago del precio, pago de impuestos, de servicios etc., las cuales no pueden ejecutarse autónoma, sino que en general, su incumplimiento puede dar lugar a la resolución del contrato, o en su defecto, al cumplimiento de la obligación de hacer, esto es, de suscribir la escritura de compraventa, caso en el cual puede ejecutarse el cumplimiento de las restantes obligaciones.

Por manera que, si el demandante estima que la demandada incumplió el contrato de promesa y optó por el cumplimiento del contrato, la ejecución no puede recaer solo sobre las obligaciones circunstanciales o accesorias, que esencialmente debe recaer sobre la obligación principal de otorgar la respectiva escritura y consecuencialmente sobre las restantes obligaciones accesorias pactadas en el contrato.

Debe recordarse que el pago del precio y la entrega del inmueble, son obligaciones propias del contrato de compraventa, más no de la promesa de contrato. Admitir lo contrario llevaría al absurdo de considerar que, por cada obligación pactada e incumplida en la promesa, es procedente un proceso ejecutivo autónomo, desnaturalizando así la verdadera esencia de esta modalidad de contrato, cual es la de generar la obligación de suscribir la respectiva escritura de compraventa y no de manera autónoma las restantes allí pactadas.

En esta línea de consideraciones, surge indubitable que la el pago del precio no es una obligación exigible de manera autónoma, dado que no puede dejarse en incertidumbre la vigencia y validez del contrato, en cuanto a su obligación principal, caso en el cual, de optar el demandante por perseverar en el contrato, deberá solicitar la ejecución de la obligación principal, cual el otorgamiento de la escritura de compraventa y como resulta de ella, solicitar el pago del precio, pero como ello no aconteció, indudable resulta que la obligación de pagar el precio, no

es en sí misma autónoma y por ende, tampoco es exigible, caso en el cual la providencia motivo de censura será confirmada.

Por lo expuesto, el Juzgado CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

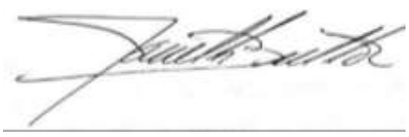
RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la providencia motivo de apelación, esto es la proferida el 9 de noviembre de 2020 por el Juzgado 55 Civil Municipal de Bogotá D.C., mediante el cual se negó el mandamiento de pago.

SEGUNDO: Sin costas.

En firme este auto, devuélvanse las diligencias a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

JUEZ