



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL-FAMILIA UNITARIA
Mag.: Edder Jimmy Sánchez Calambás

Asunto: Apelación de auto
Expediente: 66001-31-03-003-2021-00032-01
Proceso: Ejecutivo singular
Demandante: Sebastián Bernal Veloza
Demandado: Jorge Enrique Remolina Paredes
Pereira, veintiocho (28) abril dos mil veintidós (2022)

I. Asunto

Se decide el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte ejecutante, a la decisión de negar el mandamiento de pago solicitado, emitida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito local.

II. Antecedentes

1. Pidió el señor Sebastián Bernal la ejecución frente al demandado, teniendo como documento para dicho recaudo la promesa de compraventa suscrita entre las partes, el 16 de mayo de 2019; por las siguientes sumas de dinero allí contenidas: **i)** \$143.836.084 equivalente al 42.84% del valor del urbanismo y **ii)** \$45.396.305,27 correspondiente al 42.84% del valor de la multa.

2. Por virtud del auto impugnado -25-02-2021-, el *a-quo* negó el mandamiento de pago por las sumas de dinero reclamadas, en razón a que el documento base de recaudo ejecutivo no reúne las exigencias del artículo 422 del CGP, dijo, *“se trata aquí de un negocio no cumplido por el demandado señor JORGE ENRIQUE REMOLINA PAREDES, sin que sea ahora por esta vía y con base en el tantas veces referido contrato darle solución a la controversia.”* (fls. 05, C01 Cuaderno Principal, 01 Primera Instancia, expediente digital).



3. El extremo ejecutante, inconforme con lo resuelto, formuló recurso de reposición y en subsidio de apelación. Dice, las razones que llevaron a negar el mandamiento ejecutivo, son incongruentes, toda vez que se hace alusión al artículo 1609 del C.C. que trata sobre el incumplimiento en los contratos bilaterales, para luego reconocer que es un negocio no cumplido por el demandado sin que sea esta la vía para dar solución a la controversia.

Refiere los requisitos del título ejecutivo, contenidos en el artículo 422 del CGP, encontrando en su sentir, satisfechos cada uno de ellos.

Precisa que: (i) en la promesa de compraventa base de ejecución de fecha 16-05-2019, se pactó por las partes que la misma presta mérito ejecutivo; (ii) el artículo 424-2 del CGP, permite reclamar una cifra precisa o que sea líquida a través de operación aritmética; (iii) se pactó cláusula aceleratoria y solidaridad entre los compradores y que (iv) el artículo 1602 del C.C. que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes.

Pide se revoque el auto impugnado, para en su lugar librar el mandamiento de pago solicitado. (fls. 06 ídem).

4. El juzgado mantuvo lo decidido, dijo, según lo reseñado en el libelo introductorio y recurso, el ejecutado *“no incumplió el pago de una obligación derivada del documento soporte de la acción. El mencionado señor incumplió dicho contrato, como acertadamente lo expone en su escrito al no ejecutarse las obras de urbanismo y, claro está, la no comercialización y entrega de los lotes que se identificaron.”*, por lo que considera, que la pena por incumplimiento pactado en un contrato, para hacerse efectiva, debe inicialmente someterse a proceso, declarado su incumplimiento, se hace exigible la pena acordada. (fls. 11 ídem).

5. Concedida la alzada ante esta sede, se pasa a resolver, previas las siguientes,



III. Consideraciones

1. El recurso es procedente de conformidad con el artículo 321.4 del CGP., y esta Corporación es competente para conocer del mismo, ya que es el superior funcional de quien profirió la providencia confutada. De otra parte, la alzada fue interpuesta por la parte perjudicada con la decisión y ha sido debidamente sustentada.

2. En este sentido, corresponde al Tribunal determinar si los documentos presentados como recaudo ejecutivo, reúnen los requisitos para que sirvan de cimiento a la ejecución propuesta, o si por el contrario con fundamento en ellos no puede librarse la orden de apremio implorada, como lo consideró el juzgador de primera instancia.

3. Es conocido que, independientemente de la especie de proceso ejecutivo de que se trate, bien sea, para hacer efectivos los derechos que en una relación jurídica se hallen incumplidos, sea total o parcial, trátase de una prestación de dar, hacer o no hacer; se debe aportar el documento que corresponda a lo que se entiende por título ejecutivo, en desarrollo del principio *“nulla executio sine titulo”* (no hay ejecución sin título), de suerte que ni las partes pueden reclamarla al amparo de cualquier documento, ni el juez se encuentra autorizado para abrirle paso sino se reúnen los señalados requisitos.

En efecto, por mandato del artículo 422 del C.G.P., son títulos ejecutivos aquellos documentos que provienen del deudor o de sus causahabientes y constituyen plena prueba contra él, en los que consten obligaciones expresas, claras y exigibles, esto es, deberes de prestación que aparezcan de manera nítida en el cuerpo del título, cuyos elementos, además, se encuentren determinados en él, sin lugar a confusión alguna en cuanto a los sujetos, o al objeto mismo de la obligación y, claro está, cuyo cumplimiento pueda ser reclamado por haber nacido pura y simple, o haberse vencido el plazo, u ocurrida la condición, según la modalidad a que hubiere sido sometida la respectiva obligación.



4. Se aporta en este caso para acción coactiva, promesa de compraventa, suscrita el 16 de mayo de 2019, por el ejecutante en su calidad de vendedor y por los señores Jorge Eliécer Sabas Bedoya y Jorge Enrique Remolina Paredes como compradores, quienes se obligaron con el primero, a adquirir el dominio y plena posesión que aquel tiene y ejerce sobre los bienes inmuebles *“ubicados dentro de la parcelación campestre denominada “VILLA DE GUACARI” UBICADO DEN EL SITIO LOS MICOS O EL GUAYABO, FRACCIÓN RURAL DEL CORREGIMIENTO DE SAN JOSE EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE LA VICTORIA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA”*, perfeccionada mediante escritura pública No. 1004 del 21 de mayo de 2019 de la Notaría Sexta de Pereira.

De la lectura del citado escrito y documentos adosados a la demanda, más allá que de ellos, no es posible colegir la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, requisitos del artículo 422 del CGP, que posibilite la ejecución de la obligación pretendida, por el extremo activo, como lo razonó la falladora de instancia, surge un aspecto adicional e importante, pasado por alto.

El valor total de la venta se pactó en la **cláusula tercera** en la suma de \$1.059.670.990, pagaderos en distinta forma y, lo que se quiere hacer valer como título ejecutivo, es el 42.84% de \$335.751.830,19 contenido en el **parágrafo segundo** de dicha cláusula, que corresponde a la suma del compromiso pactado como parte de pago de la venta, comprendida en la misma cláusula, **literal “C)”** “la suma de (...) (\$335.751.830,19) que corresponde al urbanismo (Servicios Públicos consistentes en Energía, Acueducto, vías pavimentadas y cerramiento lotes)” de unos lotes de terreno que se entiende pertenecen al vendedor, estipulando como fecha límite para su realización el 31 de diciembre de 2020 y ante su inobservancia se debía sustituir dicha obra por una suma de dinero, siendo el porcentaje de este el monto que se pretende ejecutar, al que se agrega el 42.84% esto es \$45.396.305,27 del valor de la multa, por incumplimiento.

Luego, se suscribió, escritura pública No. 1004 del 22 de mayo de 2019 de la Notaría Sexta de Pereira, por medio de la cual se



perfeccionó el acuerdo que se anticipó en la citada promesa. En punto concreto sobre el pago de lo vendido, se dijo en la cláusula “**TERCERO:** Que el precio de la venta de los anteriores inmuebles, con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de (...) \$200.000.000 (...), que **LA PARTE VENDEDORA** declara tener recibida, en dinero de contado, a entera satisfacción de **LA PARTE COMPRADORA** a la firma de esta escritura.” Enseguida se dijo “**PARAGRAFO:** Declaran las partes bajo la gravedad del juramento que el precio pactado en el presente instrumento es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente, en razón de lo anterior, no existen sumas convenidas o facturadas por fuera de la presente escritura.” (fol. 04 Cd. 01Primera instancia, expediente digital).

5. Ahora, de tiempo atrás se ha dicho por la doctrina y jurisprudencia nacional, que el contrato de promesa, es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro; su finalidad es servir a las partes para que se pongan de acuerdo en los pormenores que requieren para llegar a finiquitar un negocio a través de otro contrato, todo bajo los requisitos de voluntad y reciprocidad, y sujeto, según el caso, a plazo o condición, por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo; restricción que han inferido de lo establecido en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887; entonces, apenas acarrea para sus celebrantes una obligación de hacer.

Así lo enseña el precedente del Alto Tribunal de esta especialidad, reiterado recientemente¹:

*“(...) 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).*

¹ CSJ Sala Civil, sentencia STC6720-2020, 2 de septiembre de 2020; M.P. Luis Alfonso Rico Puerta.



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, (...), 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» (CSJ SC, 28 jul. 1998, rad. 4810).”

(...)

*Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un “carácter preparatorio o pasajero, **lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...**” (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) **La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.***

*Sin embargo, **nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste.** Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad» (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).”*

En efecto, la Sala de Casación Civil de la CSJ, en la citada sentencia señaló que los contratantes no pueden quedar vinculados de manera intemporal a la promesa, porque sería contrario a sus efectos jurídicos que como ya se expresó, no son de ninguna forma indefinidos, y también puntualizó:



“... Como lo sugiere el precedente trasuntado, el efecto ‘extintivo’ que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto. Por el contrario, para responder el cuestionamiento propuesto resulta imperativo identificar, previamente, si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa), o si se presentan divergencias en sus contenidos.

En la primera hipótesis, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que, como se ha señalado insistentemente a lo largo de esta providencia, corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada – precisamente– a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.

Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefragable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.

En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares. En síntesis,

*«(...) como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio. **Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en contrato definitivo, o en que el segundo remplace al primero,** o en que tenga que comprobarse la imposibilidad de concluir el contrato definitivo, la que implica la extinción del precontrato que no llegó a su fin. Lo que sí es cierto es que **el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio (...).** [E]l precontrato no tiene por objeto suspender la existencia de un contrato cuyos elementos existen en su totalidad; se trata de un acuerdo que prepara el contrato definitivo, el cual no existe todavía porque faltan*



uno o varios elementos para que se considere como perfecto, esto es, para que pueda producir sus efectos. En otras palabras, el precontrato retarda la conclusión definitiva del contrato».
Subrayas propias.

6. Así las cosas, la promesa de compraventa enarbolada como soporte del recaudo no puede constituir título ejecutivo para perseguir el cumplimiento forzado de la prestación pecuniaria que se reclama, pues, como se vio, esa es una prestación atañedora al negocio jurídico anterior, mas no al definitivo, que agotó su eficacia final con la celebración de la escritura pública No. 1004 del 22 de mayo de 2019, contingencia que, por sí sola, impedía, la emisión de la orden de apremio solicitada por la ejecutante, puesto que la pretensión ejecutiva que se soportó en la promesa, cayó al vacío.

Si se observa, es un compromiso adquirido como forma de pago plasmada en la promesa de compraventa, que quedó sin efectos ante lo manifestado en la cláusula tercera del contrato final (escritura pública) que extinguió el primero, pues la promesa de venta, valga repetir, se cumplió mediante acto solemne, y en ésta quedó estipulado el pago a satisfacción del negocio jurídico celebrado, modificando lo acordado en el contrato inicial, tanto en su monto como en su forma de cancelación, así que cualquier discusión al respecto tendría que ver con el nuevo contrato y no con el preparatorio.

7. Surge entonces de contera, la confirmación del auto apelado, sin costas por no haberse causado.

IV. Decisión

Por las razones expuestas, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala Civil-Familia Unitaria, **RESUELVE:**

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de fecha 25 de febrero de 2021, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira.

SEGUNDO: Sin costas por no haberse causado.



TERCEREO: DEVOLVER el expediente al Despacho de origen, por conducto de la Secretaría de esta Corporación.

Notifíquese,

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

Magistrado

LA PROVIDENCIA ANTERIOR
SE NOTIFICA POR ESTADO DEL DÍA

29-04-2022

CESAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO
S E C R E T A R I O

Firmado Por:

Edder Jimmy Sanchez Calambas
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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:

b3c68122df0817a845b4b716802f3e313f760768560941d4665b5b47d4872e55

Documento generado en 28/04/2022 09:43:39 AM

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