

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL Manizales, quince de diciembre de dos mil veintiuno.

INTERLOCUTORIO	Número 1692
DEMANDANTE	MAURICIO LOAIZA GARCIA
DEMANDADO	DUVAN DE JESUS CALVO LEIVA
PROCESO	EJECUTIVO
RADICADO	170014003007-2021-00683-00

ASUNTO DE DECISION

Procede el despacho a determinar si es procedente librar o no el mandamiento de pago solicitado.

CONSIDERACIONES

Se allega como título ejecutivo el contrato de promesa de compraventa del cincuenta por ciento del establecimiento de comercio denominado "Lavadero Panamericana", celebrado entre el demandante como promitente vendedor y el señor DUVAN DE JESUS CALVO LEIVA como promitente comprador, pactándose como precio la suma de \$12.000.000, los cuales se cancelarían de contado el día 30 de junio de 2019 según lo estipulado en la cláusula primera.

Se pactó cláusula penal por el incumplimiento contrato, en la suma de \$2.000.000.

Se afirma en los hechos Décimo y Décimo primero de la demanda que el demandado no canceló suma alguna de las concertadas en el plazo pactado, razón por la cual solicita la parte demandante que se libere mandamiento de pago por la suma de \$12.000.000, valor de la venta y la suma de \$2.000.000., por concepto de pena por incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, más los intereses moratorios.

Del contrato de promesa de compraventa

Ha definido la doctrina la promesa de contrato como "un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición"¹ acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, pues no puede olvidarse que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio –diferente-, de donde se infiere, que "no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del

¹ Bonivento Jiménez Javier. El contrato de promesa. Ed. Librería del Profesional. Pág. 31

prometiente vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiente comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...”².

La promesa de venta es un contrato en virtud del cual se promete la celebración de otro, que queda determinado en el primero, y simplemente sujeto al cumplimiento de una condición o de un plazo que hace exigibles las obligaciones nacidas de la promesa de contrato.

No puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues **de él** no surge para las partes sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido, pues no es un acto de enajenación y por lo mismo su objeto es la perfección del contrato prometido consistente generalmente en el otorgamiento de la escritura pública de enajenación.

En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiente vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiente comprador, nacen a la vida jurídica en virtud **del contrato de venta** y no del contrato de promesa en la cual solamente puede pactarse el pago del precio con anterioridad al otorgamiento de la escritura bien sea total o parcialmente, pero esta obligación no nace de la naturaleza de la promesa, sino de la cláusula accidental que es necesario pactar expresamente.

En la venta el objeto es la cosa vendida, que para la tradición exige que el tradente sea el propietario, ya que no pueden transferirse derechos reales que no se hallen dentro del patrimonio de quien los transfiere, en los términos de los arts. 742 y 752 del C.C. En tanto, que en la promesa de venta no es necesario tener el carácter de titular de la propiedad que se promete en venta en el momento de celebrar el contrato contentivo de ésta. Más aún, tampoco es necesario tener el carácter de titular del dominio del objeto vendido de manera coetánea a la celebración del contrato de venta, pues la venta de cosa ajena vale, en los términos del art. 1871 del C.C. **La promesa de venta produce obligaciones de hacer y en la venta obligaciones de dar.**

De esta forma, al servir exclusivamente de apoyo al contrato prometido, resulta claro, que a la ocurrencia de tal condición, la promesa pierde eficacia por cumplimiento del fin para el que fue creada, desapareciendo entonces, sus efectos jurídicos, pues no en vano se ha sostenido que “Finalmente, dicha promesa puede ser satisfecha debidamente mediante el cumplimiento de la celebración del contrato prometido, a partir de lo cual funcionan las obligaciones de este último y, por consiguiente, deberá atacarse este último y no aquella”³.

En el caso sub exámine, se tiene que la demanda impetrada tiene como pretensión el pago de la suma correspondiente al precio pactado por la venta y la cláusula penal por cuanto los demandados incumplieron el contrato de promesa de compraventa al no cancelar las sumas de dinero en los plazos pactados en la cláusula quinta.

El artículo 422 del Código General del Proceso indica que: **“...pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena**

² C.S.J. Sent. 23 de mayo de 1988. M.P. Pedro Lafont Pianetta

³ Lafont Pianetta Pedro. Manual de Contratos. Tomo I. Segunda Edición. Librería Ediciones del Profesional Ltda., pág. 37

prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial...”

En este estado de cosas y de acuerdo a lo que se ha venido exponiendo, el documento aportado – contrato de promesa de compraventa – sólo es idóneo para demandar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, esto es, una **obligación de hacer**, cual es la celebración del acto jurídico prometido, pero en modo alguno para exigir el pago de unas sumas de dinero.

Entonces no es viable cobrar compulsivamente las sumas de dinero antedichas cuando no se ha establecido el cumplimiento o no de las cláusulas contractuales y menos aún puede cobrarse con base en un contrato de promesa de compraventa que solo engendra obligaciones de hacer y no de dar. Razón por la cual se denegará la orden de pago por no constituir el contrato de promesa de compraventa título ejecutivo para el cobro de sumas de dinero.

Por lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: Denegar el mandamiento de pago, por lo dicho en los considerandos.

SEGUNDO: Devolver los anexos sin necesidad de desglose.

TERCERO: Reconocer personería jurídica a la doctora Juliana Alonso Jiménez, para actuar en este asunto en representación del demandante, conforme al poder anexo a la demanda.

COPIESE Y NOTIFIQUESE


LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ
Jueza

JABO

NOTIFICACIÓN POR ESTADO La providencia anterior se notifica en el estado No. <u>206</u> Del <u>16</u> de <u>DICIEMBRE DE 2021</u> MARIBEL BARRERA GAMBOA Secretaría
