

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	Maria Emilsen Marín Álvarez Adveiro de Jesús Mesa Álvarez
Demandadas	Olga Lucia Zapata Peláez Jorge Alberto Gallego Moreno
Radicado	0500131030102022-00134-00
Instancia	Primera
Tema	Niega mandamiento
Interlocutorio	381

Maria Emilsen Marín Álvarez y Adveiro de Jesús Mesa Álvarez, a través de apoderado judicial, presentan demanda ejecutiva por obligación de hacer en contra de Olga Lucia Zapata Peláez y Jorge Alberto Gallego Moreno.

Se adjuntó como **título ejecutivo contrato de promesa de compraventa** de fecha 25 de junio de 2012, que suscriben Maria Emilsen Marín Álvarez y Adveiro de Jesús Mesa Álvarez en condición de promitente comprador y Jorge Alberto Gallego Moreno en condición de promitente vendedor.

El juzgado resalta de entrada que, pese a también plantearse la demanda en contra de Olga Lucia Zapata Peláez, ésta no hizo parte de la relación contractual tal y como se percibe en el contrato de promesa de compraventa adjunto a la demanda.

Ahora y pasando a analizar el documento presentado como base de la ejecución, a la luz del artículo 422 del C.G.P., el juzgado procede a su estudio de admisibilidad, concluyendo de entrada que en el caso sub judice, el titulo adosado como base de ejecución no reúne los requisitos de ley, por lo que se procederá a negar el mandamiento de pago, por las siguientes consideraciones:

El titulo base de ejecución, en este caso el contrato de promesa de compraventa, no produce obligaciones para quienes la celebran, a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887. Precisó frente a dichos requisitos, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en **Sentencia SC-24682018 (44650318900120080022701), junio 29/18 M. P. Ariel Salazar Ramírez**, lo siguientes:

"En efecto, las solemnidades previstas en esa norma son denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia.

Por esta razón, la promesa es un contrato con solemnidades impuestas por intereses de orden público, por lo que no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

De otra parte, la consecuencia de la ausencia de uno o más requisitos es la nulidad absoluta del acto, en virtud del artículo 1741 ibídem, como sería el caso de omitir la determinación del plazo o condición en el contrato.

Así, los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son:

- i. Que conste por escrito.*
- ii. 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 1502 del Código Civil.*
- iii. Que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*
- iv. Que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."*

El tercero de dichos requisitos impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación del respectivo plazo o condición, que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

Ahora, el juzgado resalta que el contrato de promesa de compraventa adosado como base de recaudo, carece de indicación de notaria en la cual habrían de concurrir las partes a suscribir la escritura pública de venta del inmueble. Requisito relevante, por cuanto si este no contiene el lugar de cumplimiento del negocio prometido, no será posible determinar su cumplimiento o incumplimiento.

Frente a la falta de indicación de la notaria en los contratos de promesa de compraventa la Corte Suprema de justicia de Casación Civil, en sentencia de fecha 06 de octubre de 1982, M.P. Germán Giraldo Zuluaga) dijo:

*"Entonces, recordando que la regla cuarta del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 no se cumple simplemente con determinar en la promesa el contrato prometido, como lo predica el censor, sino que se requiere, además, que esa determinación se haga de "tal suerte" que para perfeccionar el contrato "solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales", es evidente que no se satisface esta regla cuando los contratantes, siendo vecinos de distinto círculo notarial **o cuando siéndolo del mismo son varias las notarías del círculo**, omiten señalar en cuál se otorgará el instrumento de venta. En tales circunstancias, **si no se expresa en el escrito de promesa de venta de inmuebles la notaría, la promesa es nula por falta del lleno de lo exigido por el artículo 89-4 de la Ley 153 de 1887.***

*Todo lo anterior indica que en el contrato de promesa de compraventa de inmueble y especialmente porque la principal que nace de éste es una **obligación de hacer**, que consiste en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, cuando aplicando el artículo 1646 del Código Civil nada se resuelve, **es menester señalar en cuál notaría se otorgará ese instrumento. De otro modo, se presentaría una clarísima indeterminación del objeto mismo del contrato de promesa**, que demandaría la aplicación del artículo 1518 del Código Civil."*

Ahora, también se observa que la parte demandante en ninguno de los anexos, demostró que cumplió cabalmente con su parte del contrato. Si bien en el contrato de promesa de compraventa se pactó que la escritura que perfecciona la venta prometida sería otorgada el 25 de junio de 2016, a las 10:00 A.M., en la Notaria **(indeterminada)** del Circulo de Medellín, no obra constancia ante notario, de que los demandantes se hubieren presentado en la fecha y hora señalada, a alguna notaria del circulo de Medellín a cumplir con el contrato, prueba reina de que si cumplieron y la otra parte no, por lo que no es posible demandar el cumplimiento del contrato.

También se percibe que el contrato de promesa de compraventa carece de identificación plena de lo prometido en venta. Obsérvese como en el hecho primero de la demanda se hace alusión a tres inmuebles, concernientes al apartamento No. 304 (M.I. 01N-5007582),

parqueadero No. 7 (M.I. 01N-5007527) y deposito No. 7 (M.I. 01N-5007543), y en el documento base de ejecución se describen, y mal identificados, el apartamento No. 304 (M.I. **001**-5007582) y parqueadero No. 7 (M.I. **001**-5007527), excluyendo de este el deposito No. 7 (M.I. 01N-5007543) reclamado en la demanda.

Respecto del requisito de identificación plena de lo prometido en compraventa la sala civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, dispuso:

"El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que "la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales".

Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que "no le bastó al legislador que en la convención promisorio se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula" (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968)."

De este pronunciamiento, es posible deducir que el inmueble objeto del contrato debe estar identificado e individualizado claramente en la promesa de compraventa, con su dirección exacta y nomenclatura respectiva. Es importante también indicar la matrícula inmobiliaria a fin de que no exista duda respecto a cuál es el predio se ha prometido en el negocio jurídico.

Finalmente, y con base en las anteriores observaciones y disposiciones jurisprudenciales que vienen de citarse, y como quiera que en el contrato de promesa de compraventa se indica que la escritura pública se otorgará en Medellín, municipio en donde existen múltiples notarias, consta indeterminada la obligación toda vez que no reúne los requisitos contemplados en el artículo 422 del C.G.P., es más que suficiente para que se niegue el mandamiento de pago pretendido.

Así las cosas, y sin más consideraciones, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

Primero: Negar el mandamiento deprecado por obligación de hacer-suscribir documento- pretendido por María Emilsen Marín Álvarez y Adveiro de Jesús Mesa Álvarez contra Olga Lucia Zapata Peláez y Jorge Alberto Gallego Moreno.

Segundo: Sin lugar a ordenar la entrega de los anexos a la parte demandante, ni nota de desglose toda vez que los documentos se allegan digitalmente en vigencia del Decreto 806 de 2020. Una vez ejecutoriado el presente auto archívense las diligencias.

Tercero: Se reconoce personería al Dr. Guillermo Daniel Rodríguez Bonilla, portador de la Tarjeta profesional 268.854, en los términos y para los efectos del mandato conferido. Artículo 75 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE,



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)