

INFORME SECRETARIAL: Señor juez le informo que una vez consultados los antecedentes disciplinarios de la apoderada demandante no se encontró sanción alguna que impida el ejercicio de la profesión. A su Despacho para resolver.

Sebastián García Gaviria
Oficial Mayor



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Ejecutivo Singular
Demandantes:	Portalnovo S.A.S
Demandado:	Carolina Vásquez Arango
Radicado:	05001 31 03 021 2022 00356-00
Decisión:	Niega mandamiento de pago

Correspondió a este Despacho la presente demanda ejecutiva singular promovida mediante apoderado judicial, encontrando acreditados los presupuestos de jurisdicción y competencia por lo cual se procede a impartirle trámite siendo necesario recordar los siguientes,

ANTECEDENTES.

En el caso que nos convoca tenemos que la parte demandante pretende hacer exigible un documento el cual se denomina promesa de compraventa de bien inmueble, mediante el cual el demandante se comprometió a transferir el derecho real de dominio sobre un bien de su propiedad, y a su vez la demandada se comprometió a adquirirlo por la suma de \$3.400.000.000

Aduce el demandante que la demandada no cumplió con la totalidad de las obligaciones pactadas, incluyendo el pago total del precio y el otorgamiento de la escritura pública en la fecha y hora señalada, razón por la cual se hace exigible la cláusula penal, tal y como se estipulo en el contrato.

Pese a lo anterior, considera el Despacho que no es expresa ni exigible la obligación que pretende ejecutar el demandante por ello es necesario hacer las siguientes,

CONSIDERACIONES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 422 del Código de General del Proceso, prestan mérito ejecutivo las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor y constituyan plena prueba contra él.

Ahora bien, genéricamente hablando, la obligación es clara cuando es indubitable, o sea, que aparezca de tal forma que a la primera lectura del documento se vea nítida, fuera de toda oscuridad o confusión, en este sentido, no podrá decirse que una obligación es clara cuando contiene términos que se prestan a confusión o equivocación, ni cuando aparezca de su contenido contradicciones o ambigüedades.

Que la obligación sea expresa, en este sentido, la obligación tendrá que aparecer delimitada en el documento, pues sólo lo que se expresa en tal instrumento es lo que constituye motivo de obligación, de ejecución; y, por último, la obligación es exigible, cuando puede cobrarse, solicitarse o demandar su cumplimiento al deudor.

En cuanto al **contrato de promesa**, tenemos que el **art. 1611 del Código Civil** establece:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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 1511 1502 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

No obstante, lo anterior, tanto doctrinal como jurisprudencialmente se ha sostenido que, del contrato de promesa, solo emerge la obligación de celebrar el contrato prometido, en este caso la compraventa, como instrumento traslativo de dominio, por ende, la discusión debe girar en torno al cumplimiento de dicha obligación.

Al consultar la línea jurisprudencial adoptada por el máximo tribunal quien consideró en sentencia del 13 de noviembre de 1981, *“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 (...) (G.J. CLXVI. No. 2407) (...)” (subraya fuera de texto)¹.

En el caso de marras tenemos que el actor se ampara en la cláusula DECIMA del contrato, para pretender el pago de la cláusula penal correspondiente al 20% del valor total del precio acordado, aduciendo el incumplimiento de su contraparte, quien no concurrió a realizar el otorgamiento de la escritura pública en la fecha y hora acordada.

Examinado el tenor literal del contrato aportado, se evidencia un acuerdo bilateral, esto es, con obligaciones recíprocas, dentro de las cuales se encontraba que la demandada debía pagar la suma de \$3.400.000.000, dentro de los plazos acordados y modificados con los otros sí, y a su vez la parte actora debía entregar la posesión del bien, supeditada a la terminación de un contrato de arrendamiento mientras se realizaba el pago de la totalidad del precio y el levantamiento de un acta de entrega y estado del bien, situación que de entrada diluye cualquier pretensión ejecutiva ya que no se encuentra inequívocamente acreditada.

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia ha indicado que en los contratos bilaterales en los que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad. Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso (**SC 29 de noviembre de 1978.**)

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 28 de julio de 1998, exp. 4810, criterio reiterado el 26 de marzo de 1999, exp. 5149; y el 7 de noviembre de 2003, exp. 7386.

La parte actora debe comprender que para que nazca su derecho a la indemnización pactada no solo debía acreditar el cumplimiento de sus obligaciones las cuales ameritan un debate probatorio mucho más amplio y en un escenario procesal diferente a la acción ejecutiva, resultando inviable la orden de apremio en los términos solicitados, ya que no surgen con plena claridad los atributos previstos en el art. 422 del C.G.P.

“Preciso es relieves que las obligaciones de la promesa pueden no sólo dirigirse a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar anteladamente, como en este caso, cancelaciones anticipadas o lo relativo a la entrega de los bienes ofrecidos en venta; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, los cuales subsisten luego de agotarse la finalidad del convenio prometido, generan vías especiales para su reclamación y, en lo atinente a este asunto, bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe amplia discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago adquirido por la aquí querellante.

^[1] CSJ. Civil. Sentencia de 12 de marzo de 2004, exp. 6759

En ese orden de ideas, podemos deducir que, para reconocer la exigibilidad de las obligaciones pactadas, se debe acudir a un procedimiento diferente a través del cual las partes discutan los diferentes aspectos contractuales planteados. En consecuencia, el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR mandamiento de pago por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR el archivo de las presentes diligencias, previas las anotaciones del caso en el Sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. 157 fijado en la página oficial de la Rama
Judicial hoy 13 de 12 de 2022 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
Secretaria