



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Dieciséis de febrero de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 220
RADICADO N° 2020-00623-00

Una vez allegado escrito de subsanación de los requisitos exigidos, y estudiada nuevamente la presente demanda ejecutiva instaurada por el señor LUIS EMILIO ACEVEDO MEJÍA, a través de apoderado judicial, contra el señor LUIS ALEXANDER RIVEROS RIVERA, encuentra el despacho que no es procedente librar la orden de apremio en la forma pedida por la parte actora, en razón a lo cual el Despacho expone las siguientes,

CONSIDERACIONES

Presentó la parte actora la correspondiente demanda ante el centro de servicios administrativos del circuito de Itagüí, correspondiéndole por reparto a este despacho judicial el conocimiento de la misma desde el pasado 19 de octubre de 2020.

Del estudio de la demanda, y por medio de auto interlocutorio de fecha 10 de noviembre del mismo año, esta judicatura inadmitió la misma por encontrar falta de requisitos formales y sustanciales, con el fin de que la parte actora los subsanara en debida forma y acorde a los lineamientos exigidos por la Ley; requisitos dentro de los cuales se le solicitó al profesional del derecho se pronunciara al respecto en concordancia con el numeral 2 del referido auto inadmisorio: “Deberá aclarar a este Despacho porque se allega como título base de ejecución un contrato promesa de compraventa, en razón a que del mismo se deriva la celebración del contrato de compraventa del cual se desprenden las obligaciones civiles y jurídicas contenidas en el mismo para las partes que allí intervengan.”

Acorde con lo anterior, el apoderado de la parte actora allega para el día 18 de noviembre de 2020, escrito de subsanación por medio del cual informa aparte de los distintos requisitos exigidos en su numeral 2 lo siguiente: *“Debo aclarar al Despacho, que en la cláusula sexta del contrato, las partes pactaron lo siguiente **“este documento presta merito ejecutivo en caso de incumplimiento, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora”** es decir, que la promesa de compraventa es el título ejecutivo, porque es autónomo, y por esta razón se toma como base de ejecución”*.

Vista la premisa anterior, el Despacho encuentra que la demanda está basada en una promesa de compraventa como título ejecutivo o base de ejecución, lo que a todas luces no es procedente librar orden de apremio por cuanto la misma ya feneció, es decir, las partes cumplieron lo prometido pues en el caso de autos fue efectivamente celebrado y registrado el contrato de compraventa prometido, por lo que las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa fueron cumplidas por las partes, tal como se explicara a continuación.

De acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia han definido el contrato de promesa de compraventa como un acto preparatorio de otro definitivo, cuya finalidad es servir a las partes para que se pongan de acuerdo en los pormenores que requieren para llegar a finiquitar un negocio jurídico a través de otro contrato, todo bajo los requisitos de voluntad y reciprocidad, y sujeto, según el caso, a plazo o condición. En otras palabras, el contrato de promesa busca preparar el camino con el fin de perfeccionar un contrato diferente, y celebrado este, aquel, del principio, fenece.

Respecto de los requisitos del contrato de promesa de compraventa, la jurisprudencia ha señalado: *“Para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que son: a) que la promesa conste por escrito; b) 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 del Código Civil; c) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y d) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”¹

En la misma línea de los párrafos antecedentes, la Corte Suprema de Justicia se ha referido a la promesa de compraventa, definición y requisitos así:

“6) Obvia consecuencia de la finalidad de la promesa, que es, se repite, la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente, es la de que la convención futura quede plenamente definida de antemano, pues sólo con tal definición las partes saben a qué se comprometen y se posibilita, por lo mismo, determinar o delimitar los derechos y las obligaciones que para ellas surgen de la promesa celebrada. De ahí que, según lo preceptúa el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en su regla 4ª, la validez o eficacia de una promesa de contrato se subordine, entre otros requisitos, a que en ella "se determine de tal suerte el contrato (prometido), que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". Lo cual significa que, en el documento en el cual se plasma la promesa, deben quedar determinados, o por lo menos determinables, los elementos que son esenciales al contrato cuya celebración se promete...

La misma corporación, en providencia de 2016² señaló que:

El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”. (Sentencia de 14 de julio de

¹ Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Unitaria Civil – Familia de Pereira, Magistrada Dra. Claudia María Arcila Ríos, 14 de marzo de 2017, rdo: 66001-31-03-003-2016-00452-01.

1998. Exp.: 4724)

«La promesa de celebrar un contrato –en términos de ALESSANDRI– puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste». (Op. Cit. Pág. 841)

El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste es el objeto de aquélla. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa.” (Ibid, 842)

Así pues, 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”, por lo que “la promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.”³

Conforme a lo anterior, en el caso de autos, la promesa de compraventa se perfeccionó y las partes cumplieron sus obligaciones al haber celebrado el contrato prometido que lo era la compraventa, así se desprende de la Escritura Pública 2055 del 13 de Septiembre de 2019 que fuera incluso registrada según folio de matrícula inmobiliaria # 001-66416, según como se desprende en su anotación número 10, registrada el día 8 de octubre del mismo año. Es decir, la promesa de compraventa como título ejecutivo solo contiene obligaciones de hacer, que lo es la de celebrar el contrato de compraventa, mismo que ya se celebró; y las obligaciones que pretende el actor ejecutar, son obligaciones contraídas pero para el contrato de compraventa, como lo es el precio y la forma de pago del bien negociado, y no son obligaciones de la naturaleza del contrato de promesa de

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia STC98437-2016, 13 de julio de 2016, radicado 11001-02-03-000-2016-01729-00, M. P. Álvaro Fernando García Restrepo.

³ Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724

compraventa.

En razón de lo expuesto, se denegará librar la orden de apremio por no cumplir con los requisitos del artículo 422 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí, Antioquia.

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR el mandamiento ejecutivo instaurado por el señor LUIS EMILIO ACEVEDO MEJÍA, a través de apoderado judicial, contra el señor LUIS ALEXANDER RIVEROS RIVERA, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Ejecutoriado el presente auto, se ordena la cancelación del registro de actuaciones conforme al artículo 122 del C. G del P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CATALINA MARÍA SERNA ACOSTA
JUEZ

WAR