

CONSTANCIA SECRETARIAL: 11/10/2023 . Informo al señor Juez que revisada la demanda, presenta unos defectos.



ROBINSON NEIRA ESCOBAR

Secretario - 2.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Auto interlocutorio No 2794

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE INVERSIONES PAISAJES DEL CERRO SAS
DEMANDADA: LUISA MARÍA GIRALDO ROMBALSKY
RADICADO: 170014003002-2023-00586-00

Procede este juzgado a valorar el mérito del contrato presentado, para que, por la vía ejecutiva, se ordene a los reclamados el pago de la cláusula penal.

El problema a jurídico a resolver se centra en desentrañar si el contrato de promesa que se presenta como título presta mérito ejecutivo, esto es, contiene una obligación clara, expresa y exigible proveniente de la deudora, de pagar la suma de dinero que se implora, puesto que solicita la parte demandante librar mandamiento de pago a favor de su representado y en contra de la demandada para que esta última pague la suma de \$144.780.004.

Tenemos que la ejecución está soportada en un documento de promesa de venta en la cual existen diversas obligaciones a cargo de las partes.

Si bien para el incumplimiento contractual y la reclamación de sumas dinerarias por incumplimiento se cuenta con el proceso verbal, se estudiará si en este caso el demandante puede acudir directamente a la vía ejecutiva, pues para ello su título debe ser claro, expreso y exigible.

El Despacho advierte que no es posible librar mandamiento de pago, debido a que no se cumplen los requisitos establecidos para ello. En efecto, el artículo 422 del Código General del Proceso claramente enuncia 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 prueba contra él, entre otros.

Al respecto, en el presente caso se pretende ejecutar el contrato de promesa de compraventa celebrado entre la sociedad Inversiones Paisajes del Cerro S.A.S como promitente vendedor y Jorge Luis Gómez Martínez, y Luisa María Giraldo Rombalsky, como promitentes compradores de las unidades privadas (i) apartamento 202 y (ii) parqueadero PQ10 del proyecto denominado "Conjunto Cerrado Icarú".

Ahora bien, todo documento que pretenda ejecutarse debe gozar de condiciones formales consistentes en que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación (i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, entre otros casos.

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando está integrado por un conjunto de documentos que demuestran la existencia de una obligación.

Igualmente, el documento que pretenda hacerse valer como título ejecutivo debe gozar de condiciones sustanciales las cuales exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible.

Así, es clara la obligación que no da lugar a equívocos, es decir, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Que sea expresa implica que de la redacción misma del documento aparece nítida y manifiesta la obligación. Que sea exigible significa que su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, es decir, que se trata de una obligación pura y simple y ya declarada.

Entonces, nada impide que el título ejecutivo esté integrado por varios documentos que en su conjunto demuestren la existencia de la obligación con las características previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, que permiten adelantar el proceso de ejecución, pues, tal como se señaló, lo importante es que del escrito o del conjunto de documentos complementarios, surja una obligación clara, expresa y exigible. En este orden de ideas, toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales de la norma presta mérito ejecutivo, razón por la cual en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez simplemente se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los requisitos contenidos en la norma referida.

Adentrándonos al caso que nos ocupa, la obligación perseguida desde el contexto de la ejecución, si bien, en principio resulta clara, pues se identifica al promitente comprador como deudor, y al promitente vendedor, como acreedor, en cuanto a la naturaleza de la obligación no ocurre lo mismo, pues esta se deriva de una prestación contractual, la cual surgiría de una serie de obligaciones mutuas cuya consecución dependen una de otra, sin que se pueda determinar en este momento que fueron cumplidas por los contratantes.

En cuanto a la condición que la obligación sea expresa y exigible, tal como se dijo, textualmente el título reza que el comprador sufragará por el inmueble prometido en venta la suma de \$206.828.578, pagaderos en cuotas:

CUOTA	CONCEPTO	FECHA	VALOR DE CUOTA
	RECIBIDOS A ENTERA SATISFACCION		43,608,823
1	Recursos Propios	30/08/2022	3,946,000
2	Recursos Propios	30/09/2022	3,623,000
3	Recursos Propios	30/10/2022	3,624,000
4	Recursos Propios	30/11/2022	3,623,000
5	Recursos Propios	30/12/2022	3,623,751
	Crédito Otorgado por el Banco DAVIVIENDA	09/02/2023	144,780,004

Nótese como la cuota de \$144.780.004 debía pagarse el día de la suscripción de la escritura pública que solemniza el negocio jurídico celebrado, empero, en este punto no es claro para el Despacho si la escritura de compraventa se firmó, si el inmueble se entregó, si la parte demandante cumplió con todas y cada una de las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa. No se sabe que pasó con las obligaciones bilaterales, si se concretó o no el negocio, y si no se concretó, no se sabe si fue por incumplimiento de la deudora, o lo fue por el vendedor; por lo que la obligación así perseguida no es nítida y mucho menos manifiesta, pues el surgimiento de todas las obligaciones acá perseguidas, se encuentran condicionadas necesariamente al cumplimiento de otra serie de obligaciones, que no han sido declaradas como cumplidas o incumplidas, y no por declaración de las mismas partes, sino mediante el estudio de legalidad del contrato a través del cual se establezca qué obligación se incumplió, y a cargo de quien estaba su cumplimiento, para poder determinar con absoluta certeza quien es el acreedor y quien el deudor de las obligaciones que se desprende del negocio jurídico realizado.

Así las cosas, evidente resulta que en un caso como el que acá se estudia, el título ejecutivo debe conformarse en debida forma, de una parte con la declaración judicial de incumplimiento, y de otra parte el contrato de promesa de compraventa celebrado, pues se trata de un título complejo con los cuales se puede demostrar la existencia de una obligación.

Además de lo anterior, considera el juzgado que la promesa de compraventa adolece de los requisitos de ley por lo siguiente:

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.

El último de tales requisitos exige entonces que el objeto del contrato esté determinado a cabalidad, pues lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales. Están atados pues la promesa de contratar y el contrato prometido, razón por la cual son aplicables a la primera las normas que regulan la identificación de los bienes objeto de enajenación.

El artículo 31 del Decreto 960 de 1970, dice: *"Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su célula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos..."* y el 32, expresa: *"Será necesario indicar precisamente el título de adquisición del declarante que dispone del inmueble o que lo grava o afecta, con los datos de su registro. Si el disponente careciere de título inscrito, así lo expresará indicando la fuente de donde pretende derivar su derecho".*

En el escrito que contiene la promesa de permuta que se aportó como fundamento de la ejecución, dejaron de indicarse, respecto del apartamento y del parqueadero, el número de su matrícula inmobiliaria, la nomenclatura y los linderos, y de carecer de título, dejó de señalar, el obligado a transferirlo, la fuente de donde se pretende derivar el derecho. Pues se observa que se describió fue el lote completo que fue englobado, y se hace referencia a matrícula inmobiliaria matriz. No a la que le corresponde a cada inmueble prometido en venta.

La pregunta que surge es, en la promesa de compraventa se determinó los inmuebles de tal forma que para perfeccionarlo solo falte la tradición de los inmuebles o las formalidades legales? La respuesta es no, pues no están determinados los inmuebles prometidos en venta, y en ese escenario es imposible su tradición y registro.

En tal forma no se satisfizo el requisito que se analiza porque los bienes no quedaron identificados, solo se sabe que hacen parte de un proyecto (apartamento 202 y parqueadero PQ10) y así no resulta posible distinguirlos con seguridad de cualesquier otro para satisfacer los requisitos exigidos por las normas del Decreto 960 de 1970 que se acaban de transcribir.

En relación con el presupuesto de que se trata, dijo la Corte Suprema de Justicia,

“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 subordina, 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..

En frente a lo preceptuado por la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970 ,.

Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad <identificante>, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala¹.

En consecuencia, como no se determinó de manera completa los bienes objeto de la promesa, se concluye que no se satisfizo el requisito de que se trata y por lo tanto, no pueden ejecutarse las obligaciones que se pretenden deducir del documento que la contiene, por mandato del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que empieza por decir: "*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna*", salvo cuando se cumplan de manera concurrente, los requisitos que enlista.

Así las cosas, no se cuenta con título ejecutivo que autorice librar las órdenes ejecutivas solicitadas.

¹ Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de enero de 2015, MP. Dr. Jesús Vall de Rutén Ruíz, radicación 25843-31-03-001-2006-00256-01

En Mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR librar mandamiento de pago en contra de la parte demandada por lo dicho en la parte considerativa.

SEGUNDO: Se dispone la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

TERCERO: ARCHIVENSE las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 12-10-2023
Robinson Neira Escobar-Secretario

Firmado Por:

Luis Fernando Gutierrez Giraldo

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 002

Manizales - Caldas

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: **351bc731ca59b4bffa22af110105f4149e0f05a1202c9356d595510fb067bbc8**

Documento generado en 11/10/2023 11:55:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>