

Constancia Secretarial: Manizales, uno (01) de agosto de 2022. A Despacho de la señora Jueza, informando que la parte demandante presentó el 18 de julio de 2022, estando dentro del término oportuno para ello, recurso de reposición contra el auto proferido el 12 de julio que se abstuvo de librar mandamiento de pago.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, uno (01) de agosto de 2022

Se resuelve lo que corresponda en la demanda ejecutiva singular de mínima cuantía instaurada por Julián Andrés Vasco Loaiza contra María Gladis Posada Osorio, radicada con el n.º 17001-40-03-011-2022-00401-00.

ANTECEDENTES

Mediante auto del 12 de julio de 2022 el Despacho se abstuvo de librar mandamiento de pago al encontrar que el documento allegado con la demanda no cumplía con los requisitos esenciales establecidos en el ordenamiento jurídico, por ello no ostentaba la calidad de título ejecutivo, lo que a su vez implicaba la imposibilidad de ejercer el proceso ejecutivo cambiario.

Estando dentro del término oportuno para ello el abanderado judicial del demandante interpuso recurso de reposición solicitando revocar la decisión por considerar que el contrato de compraventa contiene una obligación clara, expresa y exigible, además que está debidamente probado que el demandante cumplido con sus obligaciones contractuales mientras que su contraparte no ha cumplido; por lo que el contrato de compraventa con los comprobantes de pago del precio acordado y la prueba de imposibilidad de transferir el dominio del bien, con ocasión a la medida de embargo registrada, ostentan la calidad de título ejecutivo complejo.

CONSIDERACIONES

En primer lugar, vislumbra esta Agencia Judicial que el alzadoista incurre en una

indebida interpretación de dos negocios jurídicos, a saber, el contrato de promesa y el contrato de compraventa, entre tanto, el primero corresponde a un acuerdo de voluntades mediante el cual las partes se obligan a la celebración de un contrato futuro, cuando no quieren o no pueden perfeccionarlo en el momento, y de otro lado, la compraventa se encuentra delimitado en el artículo 1849 del código civil colombiano que expresa:

«La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.»

Por su parte, la promesa de compraventa fue definida en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que derogó el artículo 1611 del Código Civil, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 89. 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 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 sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

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

Sobre la Promesa de contrato la Corte Suprema de Justicia la definió en decisión SC 2221-2020 en los siguientes términos:

“El precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un

acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. (...) ostenta una finalidad económica peculiar, cuál es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente, no es un fin en sí mismo sino un medio o instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto.”

Así las cosas, los requisitos para la existencia y validez de la promesa de contrato son: que conste por escrito, el contrato prometido debe ser válido, que se convenga un plazo o condición para fijar la época en que el contrato debe celebrarse y la especificación del contrato prometido.

Para que se entienda satisfecho el requisito del numeral 3 del artículo 89 de la ley 153 de 1887, *“se debe señalar el tiempo en que se celebrará el contrato prometido y hay dos formas para hacerlo; mediante fijación de un plazo o mediante la estipulación de una condición.*

La fijación de un plazo será el señalamiento certero de un hecho futuro y cierto, el contrato prometido se celebrará con su advenimiento. La estipulación de una condición debe ser tal, que sirva para señalar la época en que se celebrará el contrato”¹

Así pues, en el sub lite, la parte demandante presentó el contrato de promesa como título ejecutivo en el que se pactó la celebración futura del contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-186648, siendo la obligación contraída por ambas partes, la de suscribir el mencionado negocio jurídico, el cual por tratarse de un bien inmueble debía realizarse mediante escritura pública.

Ahora bien, en el contrato de promesa presentado por las partes, no se evidencia que en ninguna de las cinco cláusulas que lo componen se haya pactado un plazo o condición para fijar la época en que el contrato de compraventa debía celebrarse, pues en la primera se identifica la porción de terreno prometida en compraventa, en la cláusula segunda se establece el precio y la forma de pago de la futura compraventa, en la tercera se establece una condición para la entrega del lote, en la cuarta se consagra las

¹ Arrubla Paucar Jaime Alberto. Contratos Mercantiles, Teoría General del Negocio Jurídico. Editorial Legis. Páginas 106 y 107.

condiciones en que el bien debe ser entregado y en la quinta se pacta una cláusula penal por el incumplimiento del contrato de promesa.

Se enfatiza que el contrato de promesa es eminentemente provisional y transitorio, teniendo en cuenta que su vigencia es temporal pues no está destinado a crear una situación jurídica definitiva, de ahí que el legislador le haya puesto tanto empeño en que se estipule la fecha o la época dentro de la cual se celebrará el contrato prometido, por lo que también es un contrato principal, ya que *“No obstante su carácter provisorio, existe por sí mismo, en forma independiente de otro negocio. Por ello, las obligaciones derivadas de la promesa (de hacer), no pueden confundirse con las del contrato prometido, aunque suele ocurrir que se incluyan pactos accidentales, punto al cual acudimos ya, en el que se anticipen las obligaciones del contrato prometido”*².

De ahí que las cláusulas del contrato de promesa aportado por el ejecutante, se encarguen de determinar aspectos propios del contrato de compraventa, como lo es la identificación del bien y pactar el precio, en cumplimiento del numeral 4 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, sin embargo, la cláusula tercera establece una condición para la entrega de la posesión del bien antes del pago de la totalidad precio, cláusula que es propia del contrato futuro de compraventa y accidental al contrato de promesa.

Ahora bien, para poder librar mandamiento ejecutivo por la cláusula penal pactada en el contrato de promesa, debe verificarse que este cumpla con los requisitos del título ejecutivo, esto es, contenga una obligación clara, expresa y exigible.

De entrada, se observa que el contrato de promesa de compraventa no contiene ninguna obligación, pues carece de uno de los requisitos para su validez ya que no se fija ningún plazo o condición para fijar la época en que el contrato de compraventa debía celebrarse, circunstancia que además afecta directamente la exigibilidad de la cláusula penal, derivada del contrato de promesa como título ejecutivo, teniendo en cuenta que cuando la obligación emerge de un contrato bilateral, como lo es el contrato de promesa, la exigibilidad está supeditada al cumplimiento de las obligaciones a cargo del ejecutante.

² Bohórquez Orduz Antonio. Generalidades Contractuales Volumen 2. Ediciones Doctrina y Ley.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3674-2021 del 25 de agosto de 2021, Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, expone:

“Ese ha sido el pensamiento de la Corte. El “contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante.

(...) En suma, conforme al artículo 1546 del Código Civil, el demandante que primero incumplió las obligaciones correlativas, carece de legitimación para solicitar la resolución o la ejecución de un contrato bilateral válido. El derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien las ha cumplido o se ha allanado a acatarlas, siguiendo el programa contractual estipulado.”³

Como se ha expuesto, las obligaciones emanadas del contrato de promesa suscrito por las partes, generaron para los contratantes la obligación de suscribir un contrato futuro de compraventa, pero se hace imposible verificar que el ejecutante Julián Andrés Vasco Loaiza se haya allanado a cumplir, esto es que haya comparecido a una notaría con el fin de suscribir el negocio jurídico, que se insiste, es la obligación emanada del contrato de promesa, más allá de las cláusulas accidentales que se pactaron en ella, como la entrega del bien y las condiciones de esa entrega, que son propias del contrato futuro.

Así las cosas, el documento aportado por el ejecutante como título ejecutivo no contiene una obligación exigible, en tanto no se determinó plazo o condición para fijar la época en que el contrato de compraventa habría de ser suscrito y no existe prueba o certificación que el ejecutante se haya allanado a cumplir, por lo que no puede tramitarse el cobro de la cláusula penal bajo la cuerda del proceso ejecutivo.

En consideración a lo anterior no se repondrá la decisión.

Por lo expuesto, la Jueza Once Civil Municipal de Manizales.

RESUELVE:

^{3 3} CSJ. Civil. Sentencia 153 de 4 de septiembre de 2000, expediente 5420

PRIMERO: No reponer el auto proferido el 12 de julio de 2022.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Ana Maria Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
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: **3de6a783fafb7cd710f937312a2be1bcfc7a9ddb93173f5624e48e4b1ab65404**

Documento generado en 01/08/2022 04:21:43 PM

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

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