

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL POPAYÁN - CAUCA

Popayán, Cauca, cuatro (04) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Radicación: 2022-00053-00
Demandante: GIGNECIO ANTONIO VILLAMARIN
Demandado: JUAN JOSE ACEVEDO LOPEZ

Se encuentra a despacho el presente proceso Ejecutivo Singular, propuesto por GIGNECIO ANTONIO VILLAMARIN, en contra de JUAN JOSE ACEVEDO LOPEZ para resolver lo que en derecho corresponda.

OBJETO

Procede el Despacho a decidir el recurso de REPOSICIÓN, en subsidio APELACIÓN, presentado por el Apoderado Judicial de la parte demandada, en contra del auto del 11 de febrero de 2022, que resolvió Librar Mandamiento de Pago.

SUSTENTACION DEL RECURSO

El abogado HELVER FERNANDO AGREDO SANCHEZ, expone en su escrito de reposición que el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes no cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, toda vez que, según su criterio, no cuenta con obligaciones claras, expresas y exigibles a ser ejecutadas, toda vez que en el mismo solo se estableció la fecha de realización de la escritura de compraventa *22 de junio de 2022* y no la hora; además de considerar que el bien inmueble objeto del trámite negocial no se encuentra plenamente identificado.

RÉPLICA FRENTE AL RECURSO

Del escrito de reposición presentado, se procedió a correr el respectivo traslado a la parte ejecutante de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso, dentro del cual la parte demandante se pronunció de la siguiente forma:

“...El literal A, del fundamento facticos, enumerados del 1 al 6 el recurrente, alega la falta de requisitos del título ejecutivo presentado con la demanda: Funda su recurso en los aspectos que se pueden compendiar en los siguientes alegatos: Manifiesta en síntesis que de la promesa de compraventa que se trajo con la demanda, no genera obligación alguna, por no comprender los requisitos que esta clase de documentos debe contener conforme a lo dispuesto en el Art. 1611 del C. Civil y que por lo tanto puede desencadenar en una nulidad absoluta. Esta carencia la argumenta en los siguientes hechos: a.-) No se estipulo la Hora en que debía otorgarse la escritura pública objeto de la demanda. b). -Que el inmueble objeto de la compraventa no se encuentra determinado con precisión, por no mencionarse en el mismo el Código Catastral, la extensión del mismo, y los puntos cardinales.

Consideraciones en contra de estos argumentos:

En relación con estos argumentos, debe decirse que es cierto que en Colombia, la promesa de compraventa debe cumplir con los requisitos a que se refiere el artículo 1611 del código civil para que se considere obligatorio lo consignado en ella: 1. Que la promesa conste por escrito. 2. 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. 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo

solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Señala la norma que los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado. La fecha en que se debe cumplir lo prometido. El tercer requisito es muy importante por cuanto la promesa de compraventa debe contener la fecha en que se debe cumplir el negocio prometido, pues de no ser así, no es posible determinar su cumplimiento o incumplimiento. Por ello ha dicho la corte respecto a este requisito: *Época del contrato prometido “Existiendo plazo o condición, la prestación de hacer que surge de la promesa, consistente en celebrar la convención prometida, no puede ser pura y simple, ni quedar incierta la época en que ha de llevarse a cabo el contrato definitivo.*

En ese orden, si hay plazo, su exigibilidad emerge del vencimiento del pactado; y, si hay condición, su nacimiento se contrae a la realización del acontecimiento futuro e incierto (que sea posible y definido), pero cuya determinación temporal se requiere a fin de que se conozca el momento en que debe ocurrir el suceso condicional y de qué depende. Así las cosas, si las partes no actúan de este modo no habrán establecido la época del pacto definitivo, sino solamente fijado un momento sin la calidad que requiere la buena fe contractual (M. P. Luis Alonso Rico)”.

En el presente caso, se fijó el plazo, y para ello se estipulo, que el otorgamiento de la escritura pública, con la que se cumpliría finalmente con las obligaciones contraídas por los contratantes, se realizaría el día 20 de junio del 2022, y con esta estipulación quedó cumplido el requisito, pues de acuerdo con la jurisprudencia de la corte, el requisito se cumple con solo fijar la fecha, en que se otorgaría la escritura, la hora no es elemento indispensable, hasta ahora no existe un antecedente jurisprudencial que así lo indique.

En cuanto al objeto del contrato, dijo la corte: Los bienes prometidos “La determinación de la cosa se cumple cuando la promesa consagra el bien prometido de manera que no pueda confundirse con otro. En consecuencia, con dicha determinación no se puede generar ningún tipo de duda. No obstante, esto no implica que la promesa únicamente pueda versar sobre bienes o derechos actualmente existentes y determinados, pues la normativa no impide que recaiga sobre los indeterminados (pero determinables), ni que involucre cosas inexistentes (pero cuya existencia pueda esperarse razonablemente para el momento de perfeccionamiento del contrato final)”.

En el presente caso, ese elemento se satisface, con la descripción que se hizo del bien, por sus linderos, por su descripción, por el lugar de su ubicación, además, de que, en la cláusula primera, se remitió a la escritura pública Nro. 1248 de 02-05-97, de la Notaria Primera, (anexa a la demanda), en donde se encuentra plenamente determinado el bien objeto de la venta, es decir en esta cláusula se cumple con el requisito que según la corte, señala que La determinación de la cosa se cumple cuando la promesa consagra el bien prometido de manera que no pueda confundirse con otro, y además con la remisión que se hizo a la escritura pública que contiene los datos necesarios para identificar plenamente el bien, queda satisfecho este requisito, pues si pudieren existir algunas falencias en la descripción del bien en la cláusula encargada de hacerlo, las características del bien, son plenamente determinables, por el solo estudio del antecedente registral, en donde se plasma enteramente, todos los elementos que identifican con toda certeza el bien.

En este caso, no es posible que el bien prometido en venta pueda confundirse con otro, si tenemos en cuenta que, desde la firma de la promesa, es decir desde el día 17 de marzo del 2022, fecha de la suscripción del documento, le fue entregado en forma material el bien, y por lo tanto, el demandado, ya está en pleno goce y disfrute del bien prometido, sin que pueda haberse confundido con otro, o este haya sido objeto de reclamación por persona distinta, hasta el punto, que después de la citación a conciliación, inicio un proceso de producción sobre el bien, con siembra de Aguacate, con la que ya inicio su explotación económica. Por lo anterior, se puede decir sin lugar a dudas que el predio se encuentra

plenamente identificado por su extensión, linderos, ubicación, títulos de adquisición y demás elementos que lo identifican, sin que de ninguna manera pueda confundirlo con otro, cumpliéndose el requisito de determinación”

PROBLEMA JURÍDICO

Considera el Despacho que el problema jurídico a resolver se circunscribe en determinar si en el caso bajo examen procede reponer el auto que libró mandamiento de pago **por configurarse la omisión de requisitos del título ejecutivo para dictar tal providencia y, consecuentemente, haber dado un trámite inadecuado. Igualmente incumbe a este despacho establecer si el medio exceptivo propuesto por la parte demandada es apto para revocar la orden de pago y esclarecer si este Despacho Judicial es competente o no para conocer del asunto**, teniendo en cuenta la carga probatoria que le asiste por ser el presente un proceso ejecutivo. Por lo anterior se procede a resolver previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Conforme a lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 422 del C.G.P.: “...*los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago” y en tal sentido el inciso segundo del artículo 430 ibidem establece: “[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo”,* es claro que el medio exceptivo idóneo para ventilar las excepciones previas y/o las discrepancias de los requisitos formales del título ejecutivo es a través del recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago.

Así mismo, se tiene que el recurso de reposición tiene por finalidad que el mismo Juez que dictó la decisión impugnada, la revoque o reforme, para en su lugar proferir una nueva.

Al referirse al recurso de reposición, el artículo 318 del Código General del Proceso, dispone lo siguiente:

"Art. 318 Procedencia y oportunidad. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado ponente no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, a fin de que se revoquen o reformen (...)"

Por otra parte, se debe señalar que los requisitos para la validez de la promesa de compraventa se encuentran consagrados en el artículo 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887. La promesa de compraventa es solemne; convirtiéndose en normas inmodificables y de orden público.

Dentro de los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efecto se encuentra la determinación de la época de cumplimiento del contrato prometido.

La promesa de compraventa es un contrato bilateral, en que las dos partes prometen firmar un contrato de compraventa; una parte como comprador y otra como vendedor, y al ser un contrato se de cumplir por las partes, por lo tanto, es de gran importancia que se fije una fecha clara para su cumplimiento.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC2468-2018, con radicación 44650 y ponencia del magistrado Ariel Salazar Ramírez, señaló:

«Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público.»

Y la fecha debe ser precisa, de manera que no haya duda respecto a en qué momento debe ser cumplida la promesa.

En el caso estudio por el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil, no se había establecido fecha precisa para la celebración del contrato de compraventa, por ello reflexiona la Corte:

«El anterior pacto, según su literalidad, no contiene una estipulación de un plazo o condición determinados en el que se hubiese fijado la época del contrato prometido. Las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador definir el momento en el que se empezaría a contar el lapso de diez días para otorgar la escritura de compraventa. Tal momento futuro sólo ocurriría si el deudor pagaba o se subrogaba, lo que podía suceder solo por su voluntad.»

Según tal condición, las partes ignoraban cuándo sucedería el hecho futuro del que pendía el otorgamiento de la escritura. El demandado podía escoger a su capricho el día en que pagaría la deuda que el promitente vendedor tenía con las entidades aludidas. Y bien podía suceder, incluso, que el citado resolviera no pagar la obligación, ni su acreedor cobrarla, caso en el que nunca llegaría el momento futuro a partir del cual se contarían los diez días subsiguientes para otorgar la escritura pública del contrato prometido; o lo que ocurre en este caso, en el que el promitente comprador aún no ha cancelado, con el pretexto de que las acreedoras no le han recibido el pago, situación que bien podría mantenerse indefinidamente, lo que hace incierto el momento de otorgamiento de la escritura pública de venta. Los contratantes, por lo tanto, establecieron una condición de carácter meramente potestativo, y, por ende, indeterminado.»

En un contrato en el cual se pactó que: *“La Escritura destinada a perfeccionar este negocio, será otorgada a más tardar dentro de sesenta (60) días contados a partir de fecha del presente documento, o antes, en la Notaría Catorce (14) de Bogotá...”* (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, 19 de julio de 2000, Exp. 5478, M.P. Manuel Ardila Velásquez), la Corte Suprema de justicia se pronunció al respecto de este pacto cronológico así:

*“Nótese in limine que las partes quisieron allanar el requisito de la regla tercera del artículo 89 de la ley 153 de 1887, sometiendo la obligación de contratar a la modalidad del plazo, cuestión que, por lo demás, obra indiscutida en el expediente. Ahora bien: un plazo no siempre se estipula del mismo modo; y no cabe duda que la forma más sencilla de expresarlo es señalando con toda exactitud un día venidero, hipótesis que en verdad arroja la más redonda certidumbre. Ciertamente que en el sub lite no ocurrió de esa manera, habida cuenta que, según lo transcrito, al decirse "dentro de los 60 días siguientes", **quedó establecido que para el cumplimiento de la promesa se disponía, no de un solo día, sino de los varios comprendidos en ese intervalo. De esta circunstancia, empero, no se sigue que se eche de menos la estipulación de un plazo apto en la promesa.** Allí, en verdad, no existe ambigüedad alguna para precisar el momento exacto en que la promesa se tornaba definitivamente imperiosa para ambos contratantes. Es evidente: la equivocidad o indeterminación que pudiera verse en el hecho de que realmente no haya un sólo día apto para el cumplimiento, no trasciende los confines de una mera apariencia. Las tinieblas que con apoyo en ello quisieran esparcirse disiparíanse con solo reparar en que el todo es que hay un límite en que no es del resorte de las partes concurrir a la notaría cuando lo prefieran, porque a la sazón ya es forzoso hacerlo, si es que desde luego no se quiere caer en incumplimiento: trátase del último día del citado interregno. No en vano se valieron las partes de la expresión “a más tardar”, con el añadido “o antes”. De este modo, entiéndese que lo que acontece con cláusulas semejantes es que la escritura objeto de promisión bien puede correrse un día cualquiera que esté comprendido en dicho intersticio; caso en el cual **se supone que las partes obran dentro de una completa armonía de pareceres; pero si definitivamente no ha sido posible lograrlo por cualquier circunstancia***

(entre éstas se cuenta obviamente la de que no se pusieran de acuerdo), adviene el plazo fatal que excluye el obrar antojadizo de los contratantes, que lo es, según viene de notarse, el último día del intervalo. Es apodíctico, pues, que a la celebración de la promesa sí quedó determinada la época en que se concluiría el negocio prometido. Y lo propio vino a acontecer con las prórrogas acordadas más tarde -en número plural de ocasiones-, pues que en todas ellas diéronse plazos análogos. Así las cosas, cuando el tribunal creyó que tal cláusula, en vez de fijar el tiempo en que se correría la escritura pública, arrojaba una fatal incertidumbre al respecto, la contempló equivocadamente, deduciendo de su contenido una conclusión atribuible a error de hecho en casación, pues de ese modo resultó quebrantando el derecho material pertinente, lo cual impone que sea casado su fallo y dictado el que ha de sustituirlo.” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, 19 de julio de 2000, Exp. 5478, M.P. Manuel Ardila Velásquez).

Es por ello que en un caso como el que nos ocupa, en que se efectuó la determinación de la fecha 20 de junio de 2022, como se establece en la cláusula cuarta del contrato de promesa cumple con la precisión y claridad del requisito de la época en que ha de celebrarse el contrato de compraventa, siendo un plazo cierto y concreto y no una condición meramente potestativa de las partes. En consecuencia, no hay ninguna clase de incertidumbre insalvable que permita determinar que no se cumplen con los requisitos señalados en la Ley para el efecto.

Finalmente, respecto al requisito de la identificación del bien prometido, tal como lo estableció la apoderada de la parte demandante, en el presente caso, se satisfizo con la descripción que se hizo del bien, por sus linderos, por su descripción, por el lugar de su ubicación en el Contrato de Promesa, además, de que, en la cláusula primera del contrato de promesa, se remitió a la Escritura Pública Nro. 1248 de 02-05-97, de la Notaria Primera, donde se determina claramente el bien objeto de la promesa lo cual hace que no exista confusión sobre este punto, adicionalmente que adjunta el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No. 120-42191 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán con lo cual, la identificación del bien se ha efectuado a satisfacción.

En vista de lo anterior, al ser el contrato de promesa aportado documento que por sí solo presta merito ejecutivo y de igual manera al asistirle al Despacho competencia, es que esta judicatura accedió a librar mandamiento de pago y aun hoy, decide no revocar la providencia atacada, toda vez que, si este cumple con los requisitos antes mencionados, no hay razón legal alguna, para invalidar su mérito ejecutivo tal como se le otorgó en su oportunidad.

Ahora bien, respecto a su solicitud de conceder recurso de apelación se debe señalar que el artículo 438 del Código General del Proceso determina:

ARTÍCULO 438. RECURSOS CONTRA EL MANDAMIENTO EJECUTIVO. El mandamiento ejecutivo no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo será en el suspensivo. Los recursos de reposición contra el mandamiento ejecutivo se tramitarán y resolverán conjuntamente cuando haya sido notificado a todos los ejecutados. (Negritas fuera de texto).

En ese orden de ideas se negará su concesión.

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, CAUCA,**

RESUELVE

PRIMERO: No REPONER para REVOCAR el auto que libró mandamiento de pago de fecha 11 de febrero de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Negar la concesión del recurso de apelación, por lo expuesto.

TERCERO: Por Secretaria dar continuidad al trámite correspondiente.

COPIESE y NOTIFÍQUESE

La Juez,



DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE

RCCL