



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL
VILLAMARÍA, CALDAS

Agosto nueve (9) de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	Ejecutivo Singular
RADICADO No.	17873-40-89-001-2023-280-00
DEMANDANTE	María Yolanda Romero Carvajal
DEMANDADO	Santiago Marín Restrepo

Procede el despacho a considerar la presente demanda ejecutiva singular, previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

Previo estudio del “contrato de promesa compraventa” allegado con el escrito percutor, conforme al artículo 422 del Código General del Proceso y demás normas concordantes, encuentra el Juzgado que no reúne los requisitos de los títulos ejecutivos, por los motivos que se pasan a exponer:

La promesa de contrato es un acuerdo preliminar que tiene por objeto establecer en el futuro otro acuerdo entre las mismas partes. Esta etapa inicial busca unir a las partes cuando no es factible o adecuado establecer el contrato definitivo, ya sea debido a la disponibilidad inmediata del objeto del contrato, a la incapacidad de las partes para llevar a cabo el proceso de manera completa o regular, o a la falta de los recursos acordados en el momento de la promesa.

Sobre el carácter preliminar de la promesa de contrato, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 25 de septiembre de 1979, expuso lo siguiente: “la promesa es un contrato preparatorio de carácter general, solemne, bilateral y

que la nota que más lo destaca es la de ser eminentemente provisional y transitorio, por cuanto no es un convenio perdurable, ni destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y con efectos perpetuos".

Ahora bien, el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, establece los requisitos de la promesa de contrato de la siguiente manera:

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

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 al artículo 1502 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 contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.**

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado" (Énfasis del Despacho).

En torno al segundo requisito, el artículo 1502 ibídem, establece los requisitos generales comunes a todo acto jurídico, a saber:

"ARTÍCULO 1502. REQUISITOS PARA OBLIGARSE. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1. Que sea legalmente capaz.
2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
3. **Que recaiga sobre un objeto lícito.**
4. **Que tenga una causa lícita.**

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra" (Énfasis del Despacho).

En concreto, la normativa en cita señala que es necesario que el acuerdo celebrado por las partes goce de un "objeto lícito", definido en el artículo 1519 del Código Civil como "todo lo que contraviene al derecho público de la

nación", y el artículo 1523 de la misma codificación indica que "hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes".

De otro lado, el objeto del contrato de promesa "es la cosa o, de modo más general, el derecho (real o de crédito) que el contrato transfiere de una parte a la otra o bien la prestación que una parte se obliga a ejecutar en favor de la otra"¹ y según lo tiene decantado la Corte Suprema de Justicia, "son requisitos del objeto contractual que sea lícito, determinado o determinable y posible"².

La licitud del objeto se refiere a que "las prestaciones convenidas por los contratantes se ajusten a la ley, al orden público y a las buenas costumbres"³, mientras que "la determinación, supone que este sea expresado de manera clara para que los involucrados en el acto sepan concretamente a que se están obligando"⁴.

Respecto a la materialidad física del objeto, el Alto tribunal ha señalado que "en principio, esta característica no puede predicarse de una cosa existente, lo que no obsta para que el negocio jurídico pueda recaer sobre cosas futuras siempre que sean posibles, a ese respecto, dispone el artículo 1518 del Código Civil, "no solo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciales y que estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género".⁵

Ahora bien, tratándose de la promesa del contrato de compraventa, ésta puede recaer sobre cosas corporales o incorporales, siempre que su transferencia no esté sujeta a prohibiciones⁶; además, la venta de cosas que no existen, pero se espera que lleguen a existir, se presume como realizada con la condición de que efectivamente se materialicen, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato se entienda que se compró la suerte⁷. No obstante, al tenor del artículo 1870 del Código Civil, "la venta de

¹ Francesco Galfano, El Negocio Jurídico, Tirant lo Blanch, Valencia.

² CS. SC. Sentencia del 23 de noviembre de 2020. Radicado 11001-31-03-031-2001-00844-01. Magistrado Ponente Octavio Augusto Tejeiro Duque.

³ Ibídem.

⁴ Ibídem.

⁵ Ibídem.

⁶ Artículo 1866 del Código Civil.

⁷ Artículo 1869 del Código Civil.

una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno", en tanto el negocio jurídico carecería de uno de sus elementos ad substantiam actus.

En el sub lite, el bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa fue determinado de la siguiente manera:

"Objeto: EL PROMETIENTE (sic) VENDEDOR señor, SANTIAGO MARIN RESTREPO de condiciones. civiles ya anotadas, se compromete en transferir a título de venta en favor de EL (sic) PROMETIENTE (sic) COMPRADOR señora MARIA YOLANDA ROMERO CARVAJAL, identificado por sus condiciones civiles al inicio del presente contrato, quien se compromete en adquirir al mismo título, el derecho de dominio y la posesión real y efectiva que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: UN LOTE DE TERRENO SIN CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN CAMINO VERDE lote N 47 ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA CALDAS, con matrícula inmobiliaria 100- 213321 y ficha catastral 00010000000700220000000000 con un área aproximada de 54 mts cuadrados, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en la escritura N° 663, de fecha 14/09/2015, notaria unica del circuito de Villamaría, según consta en el certificado de libertad y tradición que se anexa"⁸.

Sin embargo, como lo manifestó la apoderada de la parte demandante en el libelo introductor "el objeto del contrato de promesa de compraventa era inexistente", en tanto el folio de matrícula inmobiliaria del predio fue cancelado, para dar paso a la creación cuarenta y dos (42) matrículas nuevas que no coinciden con el citado objeto contractual.

Así las cosas, y a luz de la normativa en cita, es palmario que, el documento allegado como base de ejecución no cumple con los requisitos esenciales del contrato celebrado, y por ende, no es susceptible de ser ejecutado por esa vía compulsiva.

Como mencionamos anteriormente la promesa de celebrar un contrato constituye un acto solemne, sujeto a los requisitos esenciales que la ley establece de manera imperativa y, solo cuando cada uno de estos elementos esenciales está presente, el acto adquiere efectos jurídicos concretos que se se materializan en la obligación de realizar ciertas acciones y otorgan al

⁸ Fl. 10. PDF. 02DemandaEjecutivaYAnexos.

acreedor la facultad de exigir al deudor que cumpla con la ejecución del contrato prometido.

Por consiguiente, la carencia de cualquiera de los componentes delineados en el artículo 1611 del Código Civil, entre ellos el objeto contractual, actúa como un obstáculo para la categorización del contrato de promesa de compraventa como un título ejecutivo con una obligación susceptible de ser cobrada por esta vía compulsiva.

Ahora bien, aunque “la normativa no impide que la convención preparatoria recaiga sobre bienes o derechos indeterminados, pero determinables, ni que involucren cosas inexistentes, pero cuya existencia pueda esperarse razonablemente para el momento del perfeccionamiento del contrato final”⁹, en este caso, el objeto del contrato no es un bien futuro que esté sujeto a una condición de suspensiva y, mucho menos un predio ajeno que pudiera ser sido adquirido por el prometiende vendedor para transferirlo a la demandante.

En suma, la falta de existencia del inmueble que es objeto del negocio jurídico tiene como consecuencia la imposibilidad de cumplir con otro de los requisitos fundamentales del contrato de promesa, esto es “que se determine de tal suerte contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, pues es evidente la ausencia de uno de los elementos esenciales del contrato prometido.

Luego, atendiendo a lo descrito anteriormente, no puede atribuirse entidad ejecutiva al contrato presentado, pues “la promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil”.

Es de considerar, que frente a lo anotado no era procedente inadmitir la demanda, pues esto está autorizado por ausencia de formalidades legales, en tanto que, el auto que niega el mandamiento de pago analiza los requisitos esenciales del título ejecutivo.

⁹ CS. SC. Sentencia del 19 de diciembre de 2018. Radicado 110001-31-03-032-2008-00635. Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta.

Por lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas,**

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO en favor de María Yolanda Romero Carvajal y en contra de Santiago Marín Restrepo, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: DISPONER la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

TERCERO: ARCHIVAR las presentes diligencias, previa anotación en el aplicativo Justicia XXI Web.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



Escaneado con CamScanner

ANDRÉS FELIPE LÓPEZ GÓMEZ

Juez

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS**

En la fecha, diez (10) de agosto de 2023
Se notifica la providencia por Estado No. 035



JULIANA ARIAS ESCOBAR
Secretaria