



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
VILLAMARÍA, CALDAS**

Enero dieciocho (18) de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	Ejecutivo Por Obligación De Hacer
RADICADO No.	17 873 40 89 001 2023 00465 00
CAUSANTE	- Olga Patricia Castaño Benjumea - José Fernando Cortes Giraldo
INTERESADO	Casa de Restauración Familiar CRF – S.A.S.

Se ha presentado como título contentivo de la obligación, cinco (5) contratos de promesa de compraventa.

Sin entrar a examinar si la demanda reúne o no, los requisitos formales impuestos por los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso y de la Ley 2213 de 2022, se niega el mandamiento de pago en relación a los contratos de promesa de compraventa allegados, al no reunir dichos documentos, las exigencias del artículo 422 ibidem, para ser título ejecutivo, por las siguientes razones.

De conformidad con la citada disposición, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles, que consten en documentos provenientes del deudor y que constituyan plena prueba contra él.

En relación con tales requisitos explica Hernán Fabio López Blanco que el ser expresa la obligación implica que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca, el ser expreso conlleva claridad, que la obligación sea clara, es decir, que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura

misma del título ejecutivo, y respecto de la exigibilidad, se refiere a la calidad que la coloca en situación de pago inmediato por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada.

En el caso concreto, se allegó como título ejecutivo, cinco (5) contratos de promesa de compraventa que celebraron Olga Patricia Castaño Benjumea y José Fernando Cortes Giraldo como promitentes compradores y Casa de Restauración Familiar CRF – S.A.S. como promitente vendedora, respecto de los lotes No. 1, 2, 9, 10, 11 y 13 ubicados en el Municipio de Villamaría, Caldas, al interior del Condominio Campestre Rincón de los Almendros, según lo dicho en el escrito introductorio, en donde además se aseguró que este era un “proyecto”, y que según los documentos presentados como recaudo ejecutivo, aquellos pertenecían a la finca La Nueva Primavera.

Ahora bien, 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:

“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 <sic 1502> 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

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

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.

En los escritos que contienen las promesas que fueron aportadas como fundamento de la ejecución, pese a que fueron identificados los inmuebles objeto de promesa de compraventa, también se expresó que se encontraba pendiente la disgregación de cada uno de los inmuebles a enajenar, siendo que, posteriormente, mediante la Resolución DLC 972022 de 20 de abril de 2022, emitida por la Secretaria de Planeación de Villamaría, se concedió a la demandada la licencia de parcelación, con especificación de las áreas de cada uno de los lotes.

Luego, mediante la Escritura Pública No. 3.129 de 25 de noviembre de 2022, se constituyó la propiedad horizontal "Rincón de los Almendros", con las especificaciones y mediciones de cada lote, ordenados en el acto administrativo previamente citado.

Así, una vez fue disgregado el predio de mayor extensión al que pertenecen los lotes prometidos en compraventa, cambió su identificación, de ahí que no resulte posible distinguir cada uno en las promesas de compraventa, como en realidad se encuentran, al haberse cumplido la condición, que era la concesión de la licencia de parcelación.

En relación con el presupuesto de que se trata, ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

"Concluyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad.

(...)

Y siendo clara la relación de inescindibilidad que ata a la promesa de contratar con el contrato prometido, no resulta extraña la aplicación en la promesa de las normas que regulan la identificación de los bienes que se han de enajenar, al no existir divorcio entre los dos contornos negociales, pues finalmente el camino para la compraventa es la promesa y el derrotero que

deberán seguir los contratantes para la confección de la escritura pública debe venir demarcado desde la misma promisión."

En consecuencia, como no se determinó de manera completa el bien 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 de los documentos que la contienen, por mandato del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que empieza por establecer que "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, concretamente la de mandar a la ejecutada suscribir las escrituras públicas respecto de los bienes prometidos en venta, pero en condiciones diferentes a las prometidas.

Tampoco proceden las demás, porque escapan del resorte ejecutivo, en tanto la pretensión 3º se encuentra encaminada a que se modifiquen las condiciones descritas en los contrato de promesa de compraventa obrantes al dossier, así como tampoco se puede tramitar a través de un proceso ejecutivo lo solicitado en el numeral 4º tocante a las "constancias expedidas por la autoridad ambiental corpocaldas sobre la viabilidad de adelantar construcciones en los predios (...)", no se arrió título ejecutivo alguno en donde se haya pactado esto.

Son éstas las razones que impiden al Despacho librar mandamiento de pago pues en la demanda no se aportó título valor que preste mérito ejecutivo.

No se reconocerá personería judicial al abogado Jorge Aranza Restrepo, quien suscribió la demanda, puesto que el poder allegado no cumple con los requisitos establecidos en el Código General del Proceso, así como tampoco lo dispuesto para tal fin en la Ley 2213 de 2022.

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

RESUELVE

PRIMERO. Abstenerse de librar mandamiento de pago en contra de Casa de Restauración Familiar CRF – S.A.S., lo cual fue solicitado por y en favor de Olga Patricia Castaño Benjumea y José Fernando Cortes Giraldo, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. Se ordena el archivo de las presentes diligencias previa anotación en el sistema Justicia XXI Web, sin necesidad de desglose de documentos.

TERCERO: Abstenerse de reconocer personería judicial al abogado Jorge Aranza Restrepo, quien suscribió la demanda, puesto que el poder allegado no cumple con los requisitos establecidos en el Código General del Proceso, así como tampoco lo dispuesto para tal fin en la Ley 2213 de 2022.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ANDRÉS FELIPE LÓPEZ GÓMEZ

Juez

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS**

En la fecha, 19 de enero de 2024
Se notifica la providencia por Estado No. 002

Lina Moreno Castro

LINA PAOLA MORENO CASTRO
Secretaria