



20

Abril cinco (5) de dos mil veintidós (2022).

RADICACIÓN: 25-862-40-89-001-2022-0048-00
PROCESO: EJECUTIVO (OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR ESCRITURA PÚBLICA)
DEMANDANTE: JUAN CARLOS BENAVIDES BERNAL Y JOSÉ LEONARDO GARCÍA HERNÁNDEZ
DEMANDADO: MARIO HERNÁN SÁNCHEZ PULIDO

1.- OBJETO DE LA DECISION

Se resuelve en esta oportunidad el recurso de reposición subsidiario de apelación interpuesto por la parte demandante contra el proveído calendarado 29 de marzo de 2022.

2.- ANTECEDENTES

El Dr. **JOSE LEONARDO GARCIA HERNANDEZ** presentó demanda ejecutiva para que se le obligara al demandado señor **MARIO HERNAN SANCHEZ PULIDO** suscribir escritura pública de compraventa de la cuota parte del 1.50% del inmueble denominado finca La Primavera ubicada en la vereda la Chorrera del municipio de Vergara Cundinamarca, y se dispusiera consignar la suma de \$10.000.000.00 como cancelación total del precio pactado por la cuota parte del citado predio.

2.1.- El Juzgado, mediante el auto censurado negó el mandamiento ejecutivo por el título ejecutivo aportado no reunir los requisitos legales del artículo 422 del CGP y tampoco las exigencias previstas por el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

2.2.- Inconforme con tal determinación, el memorialista impugno dicho proveído.

3.- FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACION

3.1.- Refiere que en el caso en estudio nos encontramos frente a un título ejecutivo complejo ya que este consta de dos documentos uno el contrato de compraventa y el otro, el acta de audiencia de interrogatorio de parte realizada el día 3 de febrero del 2022, en el juzgado Promiscuo Municipal de Vergara

Cundinamarca, documento que no fue objeto de estudio al momento de negar el mandamiento ejecutivo.

Que las exigencias tercera y cuarta del artículo 1611 del Código Civil, están en el acta de interrogatorio de parte que contiene la manifestación libre, espontánea del obligado y su negativa a cumplir con las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa, con lo que se suple el requerimiento en mora judicial tal y como lo establece el artículo 423 del Código General del Proceso.

Que, además se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo en el artículo 1608 del Código Civil, por cuanto por vía judicial se reconoció la existencia de la obligación de suscribir la escritura pública y que esta se encontraba en mora del cumplimiento de la obligación por parte del demandado, dando lugar al cumplimiento de condiciones establecidas en el artículo 1611 de la norma mencionada.

3.2.- Planteada de esta forma la censura al proveído antes referido, se decide, previas las siguientes,

4.- CONSIDERACIONES

4.1.- El recurso de reposición o lo que se pretende con este medio de impugnación es que quien tomó la decisión evalúe las inconsistencias señaladas y con base en esto, revoque o reforme el auto recurrido; en dicho escrito se debe expresar la causa de inconformidad y especificarla, o confrontar porque ese motivo de inconformidad riñe con la norma. En este sentido la jurisprudencia ha señalado que le corresponde al recurrente la carga de exponer de manera clara y coherente los motivos por los cuales considera que la providencia debe ser enmendada.

Con apoyo tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, y al examinar nuevamente el título que se presenta como báculo de la ejecución, esta sede judicial de entrada advierte que no le asiste razón al recurrente al manifestar que por tratarse de un título complejo reúne los requisitos de los artículos 422 del Código General del Proceso y 1611 del Código Civil.

En efecto, en tratándose de un contrato de promesa de compraventa, para que este pueda tenerse como título ejecutivo, dada la característica solemne que él reviste, no solamente requiere que contenga obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del deudor, sino que también deben concurrir las además condiciones que dispone el artículo 89 de la ley 153 de 1887, para que fluya con certeza, que el documento aportado como sustento de la pretensión ejecutiva está ajustado a las previsiones legales.

Pues bien, ha sido una constante tanto en la doctrina como jurisprudencia patrias¹, el señalar que la especificación o singularización del contrato no es un punto que quede a la discrecionalidad de los sujetos de la promesa, dado el carácter imperativo de la norma invocada, ahora, si el objeto del contrato es un bien inmueble, su identificación debe realizarse a través de los linderos que deben aparecer en el correspondiente instrumento público.

En este orden de ideas y en el asunto materia de nuestro estudio, se advierte con nitidez que con el libelo pretensional, no se aportó documento con las exigencias referenciadas, pues examinado el documento contentivo del contrato de promesa de compraventa, visible a folios 2 y 3 del expediente, se observa que el bien objeto del mismo no se encuentra plenamente individualizado y singularizado con la especificación de sus linderos especiales y generales y mucho menos por su código catastral y número de matrícula inmobiliaria. Y, de acuerdo a lo dicho, es claro que el perfeccionamiento del contrato no puede quedar supeditado a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue o identifica el inmueble, y mucho menos puede suplirse dicho requisito con una prueba anticipada como lo pretende el recurrente.

Sobre el particular la H. Corte Suprema de Justicia ha enseñado lo siguiente:

"La cuarta de las condiciones ineludiblemente exigidas por el art. 89 de la Ley 153 de 1887 para que la promesa de celebrar un contrato produzca obligación, es la de "que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". No le bastó al legislador que en la convención promisoria se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. La razón de ser de esta severidad acerca de la determinación del contrato futuro en el acto de su prometimiento, es obvia: porque si la obligación de los prometedores de un contrato futuro es, como ya se dijo, obligación de hacer o sea la de celebrarlo, y si, por lo mismo, el objeto de la promesa no es otro que la celebración del contrato prometido, resulta que para que la promesa de contrato pudiera lograr su finalidad en el comercio jurídico, sin quedar expuesta a incertidumbre y desvíos que la hicieran peligrosa y ocasionada a controversias, tenía el autor de la ley que exigir, como requisito sine qua non de su eficacia, el que se determinase el contrato prometido en todos sus elementos estructurales hasta el punto de que para ser celebrado posteriormente, mediante el empleo de esos cabales elementos, sólo restase en orden a su perfeccionamiento la tradición de la cosa, cuando el contrato fuese real, o las formalidades legales, cuando éstas fuesen requeridas por el derecho, como en los contratos solemnes.

"Ahora bien, no podría hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que,

¹ Cfr. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia del 12 de marzo de 1990, y Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales. José Alejandro Bonivento. Décima primera edición. Ediciones librería del profesional. 1995, pág. 89

23

en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido.

"En síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula"²

La exigencia de marras no se satisface con la mención contenida en la promesa aportada, según la cual los compradores recibieron a título de compra "el 100% derecho de dominio, propiedad, tenencia, posesión, uso y gocé(sic) del inmueble ubica(sic) lote de terreno ubicado en el municipio de Vergara (Cundinamarca), en la vereda La Chorrera..."; como quiera que de tal descripción no puede extraerse sin asomo de duda cual es exactamente el inmueble prometido y sus linderos en los términos del artículo 31 del Decreto 960 de 1970, que es del siguiente tenor: "Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal."

Quiere ello decir que la descripción de un inmueble, además de incluir claramente su ubicación, debe especificar las medidas de sus linderos, su cabida y su cédula o registro catastral, si lo tuviere.

En el *sub lite*, dicha mención no se cumplió como quiera que no se plasmó la extensión de los linderos del fundo prometido en venta, como tampoco se plasmó el número de matrícula inmobiliaria y la cédula catastral correspondiente y, peor aún, el área del inmueble de mayor extensión del que hace parte y sus colindantes.

Tratándose, según puede inferirse, que lo prometido en venta corresponde a un sector de un predio de mayor extensión, lo obvio, para poderse predicar la plena determinación del bien, era su identificación especial y general pero no sólo señalando con qué limita el mismo, sino indicando **la extensión de cada uno de sus límites** pues de lo contrario no se tendría certeza sobre la extensión por el norte, sur, oriente y occidente de cada uno de los linderos del predio prometido en venta y del que proviene, lo que daría lugar a contiendas atinentes, precisamente, a la extensión de tal predio que fue lo que se quiso evitar por el legislador según se señaló en la sentencia transcrita del 6 de noviembre de 1968 emanada de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.

No habiéndose incluido en el contrato de promesa tal identificación en concreto, y tan poco el día y mes en qué se suscribiría la escritura pública, mal puede admitirse que ese acuerdo de voluntades satisfaga los requisitos exigidos en los numerales tercero y cuarto del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

4.2.- Lo anterior, nos permite concluir que, la reposición propuesta no tiene prosperidad y como consecuencia, el auto debe mantenerse tal como se profirió.

² H. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil de 6 de noviembre de 1968.

24

5.- DECISIÓN:

Por lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Vergara Cundinamarca,**

RESUELVE:

1).- No REPONER el auto de fecha 29 de marzo del 2.022 objeto de inconformidad.

2).- DENEGAR el recurso subsidiario de apelación, por ser el presente proceso de mínima cuantía y por consiguiente de única instancia.

CÓPIESE Y NOTIFIQUESE


SILVIA GABRIELA CASTAÑEDA G.
JUEZ

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
VERGARA CUNDINAMARCA**

No. 040 ESTADO 56 ABR 2022
FINADO HOY
PARA NOTIFICAR LA INTERIOR PROVIDENCIA
A LAS PARTES

SECRETARIO