

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO PRIMARIO MUNICIPAL DE ARMERO GUAYABAL

Armero Guayabal, Tolima, trece de abril de dos mil veintiuno

Los señores José Raimundo Ospina Amaya y Blanca Nubia Barrios Roncancio en calidad de promitentes compradores, y el señor Oscar Lenin Cruz Lozano, actuando como promitente vendedor, suscribieron promesa de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 11 número 10-07 barrio Bávaro, del Municipio de Armero Guayabal¹, Tolima, calendada el dos de noviembre de dos mil diecisiete, para ser materializada el treinta de junio de dos mil dieciocho, siendo ella prorrogada, teniéndose el treinta de julio de dos mil dieciocho como fecha de suscripción de la escritura pública de venta del bien referido. La parte acreedora de la obligación mediante demanda ejecutiva por obligación de hacer pretende se libere mandamiento de pago en contra del señor Oscar Lenin Cruz Lozano, para que se realice la suscripción de escritura de compraventa además de determinada suma de dinero por incumplimiento de la obligación por él contraída; al respecto, se considera:

El proceso ejecutivo se cimienta en su esencia en la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo proveniente del deudor y a favor del acreedor, en el cual conste la obligación o derecho incorporado de manera clara y expresa, así como exigible, pues tal situación lo demanda el 422 del C.G.P. el cual prevé que tipo de obligaciones pueden demandarse ejecutivamente.

Es menester señalar que la promesa se encuentra regulada por la Ley 153 de 1887 y específicamente en su artículo 89, que subrogó el artículo 1611 del Código Civil, se establecen las formalidades que tal documentación debe contener para su autenticidad, como son: *i)* que la promesa figure por escrito, *ii)* que no sea la promesa de un contrato que la Ley tiene por ineficaz, *iii)* que la promesa incluya un plazo o condición que señale la fecha en la que se otorgará el contrato y que *iv)* se describa muy bien el contrato que para perfeccionarlo sólo se requiera la tradición del objeto o las formalidades legales.

Por su parte la H. Corte Suprema² de Justicia ha aclarado las pautas para que tal documento goce de plena validez y eficacia; esto es, de la misma surjan obligaciones, a saber:

“En relación con la determinación de la cosa vinculada en la negociación, conviene decir que el mandato contenido en el ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, se cumple satisfactoriamente cuando la promesa determina el bien prometido, lo que sucede una vez se ha delimitado de tal manera que no pueda confundirse con otro.

¹ Identificado con folio de matrícula inmobiliaria 352-6271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma municipalidad

² Sentencia SC5690-2018, Radicación nº 11001-31-03-032-2008-00635-01. M.P. Luis Alonso Rico Puerta

Sobre el particular, la Sala en SC 24 jun. 2005. Exp.: 1999-01213-01, expresó lo siguiente:

«La Corte, en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que 'como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...) En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro.' (CLXXX - 2419 página 226).

Y en providencia posterior señaló: 'en cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública -como es lo que dice el precepto-, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.

(...)

En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectucción del contrato” - negrilla y subrayas aparte del texto original-

Frente al particular dentro de la promesa de compraventa y su proroga se evidencia como objeto de la misma la transferencia de derecho real sobre el bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria 352-6271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin las especificaciones particulares de dicha propiedad, mencionándose como distintivo de ubicación “ la carrera 11 número 10-07 barrio Bávaro” de la municipalidad aludida, del cual se afirma que los linderos se encuentran contemplados en la Escritura Publica numero

Radicado: 2021- 00019

Demandante: José Raimundo Ospina Amaya y Blanca Nubia Barrios Roncancio

Demandado: Oscar Lenin Cruz Lozano

578 del primero de agosto de mil novecientos noventa y ocho; empero, no se exponen textualmente tales, tal y como lo demanda el precedente expuesto, por ende tal negocio jurídico carece de perfeccionamiento.

En consecuencia, la obligación aquí pretendida de ejecutar no contiene carácter obligacional a la ausencia de los linderos del predio objeto de litigio en el documento base de la ejecución anexo en el escrito de demanda, por lo que la judicatura se abstendrá de librar mandamiento de pago dentro del presente asunto.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Armero Guayabal, Tolima,

RESUELVE

PRIMERO. Abstenerse de librar el mandamiento de pago solicitado por José Raimundo Ospina Amaya y Blanca Nubia Barrios Roncancio en contra de Oscar Lenin Cruz Lozano, por la razón planteada en la parte motiva.

SEGUNDO. Archivar las presentes diligencias, previa anotación de los libros radicadores y la devolución de los anexos a la parte demandante, sin necesidad de desglose.

NOTIFIQUESE

El Juez,



FABIAN RICARDO BERNAL DIAZ