



Expediente N° 500013153001 2022 00140 00 C.2
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Villavicencio, siete (07) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Analizados los motivos de inconformidad planteados por el apoderado de la parte actora, en el escrito de reposición en subsidio de apelación que antecede (archivo digital 05), en contra del auto de 8 de julio de 2022 (archivo digital 03), en el cual se negó el mandamiento de pago base de la presente acción, bajo el argumento basilar de que el artículo 1609 del C.C. establece que en los contratos bilaterales, ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla o se allane a cumplirlo en la forma y tiempos debidos, presupuesto que en la cuestión no quedaron acreditados, lo que genera que la obligación contenida en el contrato base de la ejecución no sea clara, expresa y exigible, ya que se desconoce si el demandante cumplió con la totalidad de las obligaciones pactadas en el acuerdo y que estaban a su cargo, el Juzgado de entrada anuncia que repondrá la determinación que antecede por dicho argumento, empero, en la presente oportunidad negará el mandamiento ejecutivo pero por los motivos que pasan a exponerse.

El recurrente en el escrito de impugnación que antecede, aduce que sí acreditó el cumplimiento de la única carga del promitente vendedor contenida en el negocio jurídico base de esta acción, consistente en *“transferir el derecho real de dominio del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 234-4243 del Círculo Registral de Puerto López, Meta”* (archivo digital 05), lo que consta en el certificado de libertad y tradición de dicho bien, el cual fue aportado junto con la demanda, razón por la cual solicita que se revoque la determinación que antecede.

En ese orden, en principio debe resaltarse que el artículo 422 del Código General del Proceso, prevé las características que corresponden reunir los documentos que pretendan aducirse como título ejecutivo, los que deben dar fe de la existencia, claridad y exigibilidad de los derechos reclamados por el ejecutante, provenir del deudor o de su causante y constituir *“plena prueba contra él”*, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, de ahí que verificado su cumplimiento, el juez pueda pronunciarse sobre los derechos impetrados, para garantizar judicialmente su adecuado y pronto cumplimiento, y obtenerse así el pago de la prestación insatisfecha.



De conformidad con lo previsto en el artículo citado, es exigible ejecutivamente la obligación que conste en acto o documento que provenga del deudor o de su causante o que emane de una decisión judicial en firme, debiéndose tener en cuenta que en ocasiones, dada la complejidad de las relaciones, los títulos ejecutivos tienden a ser integrados por documentos plurales, situación que converge en la denominada unidad jurídica del título, pero siempre y cuando estén vinculados por una relación de causalidad que tenga por causa u origen el mismo negocio jurídico.

Así las cosas, se debe señalar que los títulos ejecutivos deben gozar de ciertas condiciones formales y sustantivas. Las formales consisten en que el documento o conjunto de documentos que den cuenta de la obligación sean auténticos y emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el Juez, de un acto administrativo debidamente ejecutoriado o de otra providencia judicial que tuviere fuerza ejecutiva conforme a las previsiones legales. Las condiciones sustanciales se traducen en que las obligaciones que se acrediten a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado o del causante, sean claras, expresas y exigibles.

La obligación se considera expresa cuando aparece manifiesta en la redacción del título ejecutivo o documentos que lo componen como unidad jurídica; es clara, cuando además aparece determinada; y, es exigible cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición.

Bajo el panorama expuesto, descendiendo al *sub judice*, debe decirse que del negocio jurídico báculo de la acción, denominado "*Contrato de compraventa celebrado entre Tropical Fruit Company S.A.S. y Juan Gualteros Murillo*", adiado de 30 de junio de 2020 (pg. 7-11, archivo digital 1), como lo afirmó el censor, se advierte que la única obligación a cargo del "*promitente vendedor*" y aquí demandante, versó en la transferencia del dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria 230-4243, obligación que de cara a la prueba documental allegada con el libelo inaugural, se verificó que se cumplió, en tanto que el 30 de junio de 2020 se suscribió el contrato definitivo, esto es, la escritura pública No. 1561, en la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, la cual solemniza la compraventa del inmueble en comento, según lo acredita la anotación No. 16 de dicho folio inmobiliario (pg. 13-18, archivo digital 1), por lo que la determinación que antecede de negar el mandamiento de pago con fundamento en ese argumento deberá ser revocada, sin que haya lugar a



conceder la alzada subsidiariamente interpuesta ante la prosperidad por vía horizontal de la inconformidad del censor.

No obstante, se advierte el contrato contenido en la escritura pública 1561 de 2020 no es el que aquí está siendo ejecutado por su incumplimiento, pues no se allegó siquiera el documento público en comento en procura de verificar que el pago del bien en la compraventa quedó acordado de forma aplazada, tal como lo afirmó el ejecutante y se pactó en el documento previo allegado junto con el libelo denominado "*Contrato de compraventa celebrado entre Tropical Fruit Company S.A.S. y Juan Gualteros Murillo*".

Y es que la presente acción tiene cimiento en el negocio jurídico denominado "*Contrato de compraventa celebrado entre Tropical Fruit Company S.A.S. y Juan Gualteros Murillo*", adiado de 30 de junio de 2020 (pg. 7-11, archivo digital 1), de cuyo contenido se advierte que versa en realidad es en un contrato de promesa de venta del inmueble con matrícula inmobiliaria n° 234-4243 -señalado en el numeral 1.2 del acuerdo como el bien "*objeto del contrato*"- pues en dicho negocio los contratantes establecieron la forma de pago y las fechas en que se harían los pagos del bien materia de la venta (numeral 1.3. del contrato), y por último señalaron como obligación de hacer la fecha de suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio del citado predio, la cual se efectuaría el 30 de junio de 2020, en la Notaria Primera del Círculo de Villavicencio (numeral 1.4. del contrato).

En ese orden, se tiene que la promesa de venta se encuentra regulada por el legislador patrio en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, lo primero que debe indicarse es que dicho negocio jurídico se define como un "*(...) contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición*"¹, por lo que su objeto se ciñe únicamente como medio para la suscripción de un negocio jurídico futuro.

Entonces, como el mencionado convenio es un acto inicial que sirve como herramienta para formalizar uno ulterior, **al perfeccionarse el contrato prometido, el pacto preliminar pierde su eficacia**, sin importar que en la promesa se haya pactado el pago de sumas de dinero por el bien objeto de la compraventa, posteriores a la obligación de hacer, pues, **no debe olvidarse que la promesa al generar la obligación primordial y**

¹ Bonivento Jiménez Javier. *El Contrato de Promesa*. Bogotá D.C. Ediciones Librería del Profesional. 1999. Pág. 31.



propia de hacer, una vez realizado el acto prometido, deberán acatarse las obligaciones de este último y no las de aquél², puesto que, se itera, “...*la promesa es un contrato medio, por consiguiente transitorio o pasajero, ya que se extingue con la celebración del contrato prometido*”³ (Se destaca).

Así lo ha definido la Corte Suprema de Justicia, al acoger el concepto de Alessandri, según el cual “[*l*]a promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. **Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa**” y es por ello que “...*ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un ‘carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...*’ (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724)...” advirtiendo además que “...**La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla**”⁴ (Negritas fuera del texto original).

Por consiguiente, teniendo en cuenta las pruebas documentales aquí allegadas, comoquiera que el 30 de junio de 2020 se suscribió el contrato definitivo, esto es, la escritura pública No. 1561, en la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, la cual solemniza la compraventa y, por ende, la transferencia de dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 234-4243, según lo acredita la anotación No. 16 de dicho folio inmobiliario (pg. 13-18, archivo digital 1), es por lo que se concluye que es el contrato contenido en dicho documento público es el que aquí debe ser ejecutado por su incumplimiento y no el negocio jurídico de promesa previo, el cual se extinguió con la suscripción de la escritura pública de compraventa, sin que, se reitera, siquiera se hubiera aportado esta última, en procura de verificar que en el contrato de compraventa allí contenido, el pago del bien quedó acordado en la misma forma señalada en el documento previo allegado adiado de 30 de junio de 2020 (pg. 7-11, archivo digital 1), como lo expuso el demandante, para con ello acreditar la existencia de la obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor y en favor del ejecutante.

² Lafont, P. *Manual de Contratos*. Tomo I. Bogotá D.C. Ediciones Librería del Profesional. 2001. Pág. 37.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 4 de septiembre de 2000. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 16 de diciembre de 2013. M.P. Ariel Salazar Ramírez.



En ese punto es menester aclarar que una vez otorgado el instrumento público de compraventa, el negocio preparatorio sucumbió, junto con todos los efectos jurídicos que el mismo producía, dada su naturaleza eminentemente efímera y preparatoria, puesto que nació con la finalidad exclusiva de llevar a cabo una convención futura, la que una vez celebrada, generó su extinción.

En suma, si el objeto de la promesa de compraventa se ejecutó al elevarse el instrumento público con el que se materializaba el negocio prometido, es incuestionable que **aquel pacto preparatorio feneció junto con sus efectos jurídicos**, incluidas las prestaciones monetarias allí incorporadas, circunstancia que apareja la ausencia de los requisitos exigidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, como en un principio se anunció, razón por la cual el juzgado mantendrá su postura de negar el mandamiento de ejecutivo, pero por los motivos aquí expuestos.

En armonía con los anteriores argumentos, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio,

RESUELVE

Primero. Reponer la decisión adoptada mediante auto de 8 de julio de 2022, de conformidad con las razones expuestas en la presente decisión.

Segundo. Negar el mandamiento de pago presentado dentro de la acción ejecutiva promovida por Juan Gualteros Murillo contra Tropical Fruit Company S.A.S., pero por los motivos expuesto en la presente providencia.

Notifíquese


GABRIEL MAURICIO REY AMAYA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
VILLAVICENCIO

Hoy 10 de octubre de 2022 se notifica a las partes el
AUTO anterior por anotación en ESTADO.

PAOLA CAGUA REINA
SECRETARIA