

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., Cinco (5) de Diciembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	11001400303920200084500
Asunto:	EJECUTIVO POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO
Demandante:	ALVARO EDUARDO PINTO MARROQUIN y NIRMA BEDOYA OSPINA
Demandado:	MOISES DARIO BULLA

OBJETO DE DECISIÓN: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Procede el Despacho a emitir la sentencia que desate la controversia suscitada, en el proceso que se ha dejado indicado en referencia, previos los siguientes antecedentes:

CONTROL DE LEGALIDAD

No se observa la existencia de vicio de nulidad alguno que pueda invalidar la actuación. (Núm. 8º Art. 372 del C.G.P)

CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

- Competencia del despacho para desatar el presente asunto. (Art. 18 del C.G.P)
- Capacidad para ser parte en ambos extremos de la litis procesal, en vista de que se trata de sujetos dotados de personalidad jurídica. (Art. 73 y 90 C.C)
- Demanda en debida forma por no contemplar vicios en su estructuración que puedan afectar su idoneidad procesal;

2. LA ACCIÓN

ALVARO EDUARDO PINTO MARROQUIN y NIRMA BEDOYA OSPINA, actuando mediante apoderado judicial, iniciaron la presente demandada ejecutiva, para que previos los trámites legales se ordene al ejecutado a suscribir el documento de escritura pública de compraventa del predio N°50N-20738191 de la Oficina de Registro de Instrumentos Zona Norte de Bogotá, que reposa en la Notaria 73 del Círculo de Bogotá, ubicada en la Avenida El dorado # 69 C 03 Local 103 bajo el radicado 202003908 o se proceda de acuerdo a lo prescrito en el art. 434 inciso primero del CGP. Solicitó igualmente, se condene al demandado a pagar a favor de los demandantes la suma de treinta y seis millones trescientos treinta y cinco mil pesos m/cte (\$36.335.000), como cantidad principal de perjuicio, para que se siga la ejecución por suma líquida de dinero.

Condenar al demandado a pagar a favor de los demandantes la suma de seiscientos cinco mil quinientos ochenta y tres pesos m/cte. (\$605.583), como tasa de interés mensual de perjuicio, para que se siga la ejecución por suma líquida de dinero.

Las súplicas tienen su sostén en la causa petendi que, en síntesis, adelante se expone:

Precisa la parte actora que, en la ciudad de Bogotá a los 15 días del mes de diciembre del año 2016, se suscribió un contrato de promesa de compraventa de bien

inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°50N-20738191 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Norte de Bogotá, entre los demandantes ALVARO EDUARDO PINTO MARROQUIN y NIRMA BEDOYA OSPINA actuando como compradores y, el demandado MOISES DARIO BULLA actuando como vendedor del predio prometido en venta.

En la cláusula tercera del referido documento establecieron el precio de venta en la suma de SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$77.000.000), los cuales fueron pagados por los compradores al vendedor así: el día 15 de diciembre de 2016, la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$60.000.000) mediante cheque N°0200217442 girado de la cuenta N°0013079084 de la entidad bancaria Banco BBVA sucursal Ciudad Salitre; el 27 de abril de 2017 le hacen entrega al demandado de la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) como adelanto por la compra de lote en Tenjo, según consta en el recibo de caja con firma del demandado en manifestación de haber recibido el dinero.

Que el demandado se comprometió en el literal “B” de la cláusula TERCERA a hacer todo lo pertinente para la entrega del predio con el escrito del siguiente tenor textual: *“cuando, de manera diligente, se hayan realizado y culminado los trámites administrativos inherentes, conducentes y respectivos ante la Superintendencia de Notaria y Registro, el Instituto Agustín Codazzi y la Oficina de Planeación Municipal de Tenjo (Cund.), llevaremos a cabo la firma de la escritura pública”*.

En la cláusula QUINTA. ESCRITURACIÓN: el demandado se compromete a realizar *“la firma de la escritura pública de compraventa pactamos igualmente las 9 a.m. del quinto (5) día hábil del mes (sic) de 2.017 en la Notaria 73 del círculo de esta ciudad, cuando, una vez de manera indefectible y diligente, hayan culminado en dicho orden, las gestiones estipuladas en el literal “B” de la cláusula anterior, las cuales corresponden al PROMITENTE VENDEDOR”*, faltando por establecer el mes a que se refiere, pero podrá extraerse tal mes en el literal B de la cláusula tercera del mismo contrato, predeciblemente que a mediados del año de 2017 se hace referencia al mes de junio o julio de dicha anualidad.

El demandado no ha cumplido con su obligación de suscribir la respectiva escritura pública de compraventa derivándose la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo del demandado y presta mérito ejecutivo para adelantar el presente proceso.”

ACTUACION PROCESAL

Presentada la anterior demanda, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 434, se ordenó el embargo del inmueble identificado con FMI 50N-20738191. En auto del 7 de septiembre de 2021 se libró orden de pago en los siguientes términos: *“Ordenar al demandado MOISES DARIO BULLA, dentro del término de tres (3) días contados a partir de la notificación de este proveído, suscriba el documento de escritura pública de compraventa del predio N°50N-20738191 de la Oficina de Registro de Instrumentos Zona Norte de Bogotá, que reposa en la Notaria 73 del Círculo de Bogotá, ubicada en la Avenida El dorado # 69 C 03 Local 103 bajo el radicado 202003908 o se proceda de acuerdo a lo prescrito CGP en el art. 434 inciso primero.*

Ordenar al demandado MOISES DARIO BULLA, pagar a favor de ALVARO EDUARDO PINTO MARROQUIN y NIRMA BEDOYA OSPINA, la suma de \$36.335.000.00 por concepto de perjuicios.”

En auto del 14 de febrero de 2022, se tuvo por notificado al extremo pasivo, quien en tiempo contestó la demanda y propuso como medios exceptivos las excepciones denominadas i) *“el contrato de promesa de compraventa objeto de esta demanda no produce obligación alguna”*, dado que, para el ejecutado, la promesa de compraventa

aportada como base de la presente demanda no cumple con el requisito establecido en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, que se refiere a que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, motivo por el cual el presente contrato de promesa no produce efecto alguno.

ii) *No existe obligación clara, expresa, ni exigible*: En la presente acción, sin dificultad se puede concluir que el documento aportado como base de la ejecución no es claro puesto que su redacción sin lugar a equívocos resulta confusa, sumado a ello, al no ser clara la mentada fecha debe decirse que la obligación que acá se persigue tampoco es exigible, toda vez que no existe una fecha cierta en la que debía otorgarse y/o realizarse la forma de las escrituras. En la misma línea de la excepción anterior, el artículo 422 del C.G.P señala que “pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él.

lii) *Conductas consensuadas entre el prometiente comprador y los prometientes vendedores*: Argumenta dicha excepción en que tanto el prometiente comprador como el prometiente vendedor deberán demostrar que estuvieron dispuestos a cumplir y que la otra parte incumplió con sus obligaciones, de lo contrario, considera, que se presentaría un escenario de mutuo incumplimiento de sus obligaciones o mutuo disenso, la cual, “...por no contener una regulación específica en la codificación civil, la doctrina de la Corte Suprema de Justicia se ha encargado de explicar que surge del irrefutable proceder de los contratantes (actos u omisiones) dirigidos tácita o expresamente a desistir del convenio, sin que haya lugar a resarcimiento o condena ninguna y esté ausente de condicionamiento para que el otro extremo satisfaga alguna de las prestaciones a que se comprometió. Sea lo primero decir que no se informa al Juzgado que los demandantes tienen la posesión material del Inmueble desde la suscripción de la promesa de compraventa, y que pese a lo anterior no han cancelado la totalidad del precio pactado en la promesa de compraventa, quedado un valor por cancelar de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000).”

Enriquecimiento Sin Causa: Sustentó este medio exceptivo en que la acción del enriquecimiento sin causa es una institución jurídica que actúa como remedio del detrimento injustificado de un patrimonio. Una pérdida económica en los activos de un patrimonio no hace caso a un fenómeno de extinción, sino de transferencia, es decir, toda pérdida económica debe tener un correlativo enriquecimiento en otro sujeto. Sin embargo, existen instituciones jurídicas que permiten transferencias patrimoniales de un sujeto a otro, siendo una de estas el contrato, que se concibe como una justificación de este movimiento económico.

Una vez corrido el correspondiente traslado de las excepciones, la parte actora descurre el traslado en tiempo, y esta sede judicial programa audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P.

PRUEBAS

Mediante audiencia de fecha 21 de noviembre de 2022 se decretaron y practicaron las pruebas que se pasan a relacionar:

De los demandantes

DOCUMENTALES: Se tienen en cuenta las que obran con la demanda folios 1 a 37 dig. del Archivo # 1, tales como:

1-. Copia del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el 15 de diciembre de 2016.

- 2-. Copia del desprendible del Banco BBVA girando cheque N°0200217442 a nombre del demandado por la suma de \$60.000.000.
- 3-. Copia del recibo de caja por la suma de \$1.000.000 como abono al precio del contrato recibido por el demandado el 27 de abril de 2017.
- 4-. Certificado de tradición y libertad expedido por la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte 50N-20738191 del predio de segregado.
- 5-. Copia del certificado de paz y salvo de impuesto predial 2020, con avalúo comercial
- 6-. Copia de la minuta con radicado 202003908 de la Notaria 73 del Círculo de Bogotá.
- 7-. Copia de la respuesta al derecho de petición con proveído del 10 de noviembre de la Notaria 73.
- 8-. Copia del contrato de prestación de servicios por honorarios jurídicos.
- 9-. Copia consulta sistema información registral.
- 10-. Copia del correo electrónico con el que el apoderado envía el poder a los demandantes y ellos reenvían desde su respectivo mail el documento poder e información de sus datos para notificación.
- 11-. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de los demandantes.
- 12-. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del demandado, en la que figura de puño y letra del demandado el domicilio en la población de Funza – Cundinamarca y un correo electrónico.
- 13-. Copia del contrato de arrendamiento de los demandantes

Del demandado

DOCUMENTALES: Se tienen en cuenta los aportados con la contestación de la demanda que obran a folios 14 a 21 dig. del archivo #19, tales como:

1. Promesa de compraventa como base de la ejecución.
2. Solicitud de corrección de la Sentencia de fecha 26 de marzo de 2014 dirigida al Juzgado Civil del Circuito de Funza.
3. Auto de fecha Dos (02) de junio de 2016 del Juzgado Civil del Circuito de Funza que ordenó corregir la Sentencia de fecha 26 de marzo de 2014.
4. Constancia de Inscripción en el folio de matrícula 50N-1068056 de la ORIP de Bogotá Zona Norte del Auto de fecha Dos (02) de junio de 2016 del Juzgado Civil del Circuito de Funza que ordenó corregir la Sentencia de fecha 26 de marzo de 2014.
5. Nota Devolutiva la ORIP de Bogotá Zona Norte del Auto de fecha Dos (02) de junio de 2016 del Juzgado Civil del Circuito de Funza que ordenó corregir la Sentencia de fecha 26 de marzo de 2014.

INTERROGATORIO:

Al demandante: ALVARO EDUARDO PINTO MARROQUIN

A la demandante: NIRMA BEDOYA OSPINA

Al demandado: MOISES DARIO BULLA

CONSIDERACIONES

1.- Libre la actuación de irregularidades configurativas de nulidad, y reunidos a satisfacción los presupuestos procesales, se procede a emitir un fallo de fondo.

2.- Solicita el demandante se ordene al ejecutado a suscribir el documento de escritura pública de compraventa del predio N°50N-20738191 de la Oficina de Registro de Instrumentos Zona Norte de Bogotá, que reposa en la Notaria 73 del Círculo de Bogotá, ubicada en la Avenida El dorado # 69 C 03 Local 103 bajo el radicado 202003908 o se proceda de acuerdo a lo prescrito en el art. 434 inciso primero del CGP. Solicitó igualmente, se condene al demandado a pagar a favor de los demandantes la suma de treinta y seis millones trescientos treinta y cinco mil pesos m/cte (\$36.335.000), como cantidad principal de perjuicio, para que se siga la ejecución por suma líquida de dinero.

3.- En cuanto a la solicitud de ejecución con obligación de suscribir documento, téngase en primera medida del título ejecutivo, con el fin de determinar y precisar el derecho reclamado, el artículo 422 del Código General del Proceso preceptúa que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él.

Por ende, la obligación debe constar en el documento proveniente del ejecutado pero además, debe ser clara, expresa y exigible. En relación con la claridad de la obligación, tanto la jurisprudencia como la doctrina vienen señalando que aquella guarda estrecha relación a la lectura fácil de la misma, razón por la cual se descartan las obligaciones ininteligibles, confusas o las que no precisan en forma evidente su alcance y contenido. De otro lado, resulta ser expresa la obligación cuando de ella se hace mención a través de las palabras, sin que para deducirla sea necesario acudir a racionamientos, elucubraciones, suposiciones o hipótesis que impliquen un esfuerzo mental. Por último, la obligación atiende su exigibilidad cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición o porque estándolo el plazo se ha cumplido o ha operado la condición.

Teniendo claras las condiciones que debe cumplir el título, en el presente asunto como título ejecutivo se presenta la promesa de realizar el contrato de compraventa firmado entre demandantes y demandado como promitente comprador y vendedor respectivamente, en el que, respecto a la obligación de la firma de la escritura se pactó lo siguiente: *“cláusula QUINTA. ESCRITURACIÓN: reiteramos las partes que, para la firma de la escritura pública de compraventa, pactamos igualmente, a las 9am, del quinto (5) día hábil del mes de 2017, en la Notaría setenta y tres (73) del círculo de esta ciudad, cuando, una vez de manera indefectible y diligente, hayan culminado en dicho orden, las gestiones estipuladas en el literal B de la cláusula anterior, las cuales corresponden al promitente vendedor.”* (Fl. 3 documento 02 escrito demanda)

El demandante también alega que en el literal B de la cláusula tercera, se encuentra la obligación del demandado de suscribir la escritura y de realizar todo lo pertinente para la entrega del predio: *“cuando, de manera diligente, se hayan realizado y culminado los trámites administrativos inherentes, conducentes y respectivos ante la Superintendencia de Notaria y Registro, el Instituto Agustín Codazzi y la Oficina de Planeación Municipal de Tenjo (Cund.), llevaremos a cabo la firma de la escritura pública”*.

Al respecto debe el despacho mencionar que el documento aducido como fuente de recado ejecutivo no cumple con los requisitos establecidos en los artículos 422 y 434 del Estatuto Procesal Civil, pues se busca la ejecución y/o suscripción de una escritura pública que solemnice la promesa de venta que suscribieron los extremos contendientes respecto del bien inmueble referenciado, empero a propósito del tema de la exigibilidad, la misma no resulta del documento promesa de venta, en lo que toca con la época en que debía surtirse la ejecución de esta obligación, conforme quedó plasmada su redacción en la cláusula quinta.

El clausulado así expuesto no permite conocer a ciencia cierta la época en que los demandados debían suscribir la escritura de compraventa a que hace mención la demanda para exigir su cumplimiento forzado, es decir, no nos encontramos ante una obligación exigible, se reitera porque de su texto se deduce, que la fecha establecida para el cumplimiento de la obligación acá reclamada, se sometió a condición indeterminable, que hace inane el establecimiento de dicha época conforme a la literalidad de lo pactado, rayando así con los elementos que integran la exigencia del clausulado y dejando entonces inejecutable la obligación.

A continuación analizaremos los clausulados que hacen referencia a la fecha de la firma de la escritura y encontramos diferentes cláusulas que establecen diferentes condiciones así:

“cláusula QUINTA. ESCRITURACIÓN: reiteramos las partes que, para la firma de la escritura pública de compraventa, pactamos igualmente, a las 9am, del quinto (5) día hábil del mes de 2017, en la Notaría setenta y tres (73) del círculo de esta ciudad, cuando, una vez de manera indefectible y diligente, hayan culminado en dicho orden, las gestiones estipuladas en el literal B de la cláusula anterior, las cuales corresponden al promitente vendedor.” (Fl. 3 documento 02 escrito demanda)

“Cláusula Tercera. PRECIO. El precio acordado por las partes para la presente negociación es de SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$77'000.000), los cuales serán pagados por los promitentes compradores de la siguiente forma: A) La suma de SESENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$60'000.000) como parte del precio, mediante transferencia bancaria a la cuenta No. 36965882787 del Banco de Colombia, a nombre de MOISES DARIO BULLA, PROMITENTE VENDEDOR, el día de hoy 15 de diciembre de 2016, fecha en que se llevará a cabo la firma y autenticación de la presente promesa de compraventa; B) La restante suma de DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$17'000.000), igualmente mediante transferencia bancaria a nombre del promitente vendedor para el quinto (5) día hábil a las 9 am en la notaría 73 del círculo de esta ciudad, del mes correspondiente o aproximado a mediados del año 2017, cuando, de manera diligente se hayan realizado y culminado los trámites administrativos inherentes, conducentes y respectivos ante la Superintendencia de Notariado y Registro, el Instituto Agustín Codazzi y la Oficina de Planeación Municipal de Tenjo (Cund), llevaremos a cabo la firma de la escritura pública.

Del tenor literal de las anteriores cláusulas podemos extraer lo siguiente:

a) En la promesa de compraventa no se fijó una fecha cierta, pues en los clausulados se hace referencia por un lado “a las 9am, del quinto (5) día hábil del mes de 2017” (cláusula quinta) y por otro se estipuló lo siguiente: “quinto (5) día hábil a las 9 am en la notaría 73 del círculo de esta ciudad, del mes correspondiente o aproximado a mediados del año 2017”

b) Además de no fijarse una fecha concreta, particularmente el mes, tal obligación también se sujetó a una condición así: i) **Cláusula Quinta:** “cuando, una vez de manera **indefectible** y diligente, hayan culminado en dicho orden, las gestiones estipuladas en el literal B de la cláusula anterior, las cuales corresponden al promitente vendedor” ii) **Cláusula tercera:** “cuando, de manera diligente se hayan **realizado y culminado** los trámites administrativos inherentes, conducentes y respectivos ante la Superintendencia de Notariado y Registro, el Instituto Agustín Codazzi y la Oficina de Planeación Municipal de Tenjo (Cund), llevaremos a cabo la firma de la escritura pública”

c) Adicionalmente, en la cláusula tercera se deja entrever que la obligación de suscribir la escritura era posterior o al menos concomitante con una obligación recíproca de los compradores, esto es el pago del excedente del precio pactado, pues pareciera que de la cláusula tercera se pudiera extraer, que los contratantes pactaban: que el vendedor se comprometía a realizar diligentemente las gestiones relativas con las entidades señaladas en la cláusula tercera para sanear el bien. Obligación indefectible y que una vez culminada tal obligación, los compradores procederían a pagar el excedente del precio y se procedería a suscribir la escritura en un plazo casi que concomitante.

Así las cosas, para este despacho el texto de la promesa presentada como base de la presente ejecución no contiene una obligación exigible, pues no existió una fecha

o plazo cierto para el cumplimiento de dicha obligación, adicionalmente la obligación se supeditó al cumplimiento de una condición y del pago del excedente del valor.

Pese a que la condición del saneamiento del bien inmueble fue cumplida por el promitente vendedor a principios de 2020, para dicha época ni la parte demandante ni la parte demandada mostraron interés en cumplir las obligaciones recíprocas faltantes.

En efecto, el demandado no asistió a la notaría a realizar la suscripción de la escritura pública, pero eso no basta para poder afirmar que el promitente vendedor debe pagar los perjuicios reclamados o que la parte demandante se encuentre autorizada para solicitar ante el aparato jurisdiccional la ejecución de la obligación de suscribir la escritura pública, pues, para ello necesita demostrar que, por un lado se allanó a cumplir la obligación de hacer (suscribir el documento) y por otro estaba en disponibilidad de cumplir con la obligación de dar pecuniaria, es decir el excedente del precio pactado, y ni lo uno ni lo otro ocurrió, pues en el interrogatorio de parte rendido por los demandantes (minuto 00:48:00-01:05:00), claramente manifestaron que no están dispuestos a pagar el excedente del precio pactado en la promesa de compraventa, ni nunca se allanaron a firmar las escrituras.

Así lo ha entendido la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, cuando expresa:

“Más exactamente, en presencia de un contrato válido, “bilateral” o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios, es decir, la obligación misma (prestación in natura) o su equivalente pecuniario (subrogado, aestimatio pecunia) con la plena reparación de daños comprensiva del damnun emergens y el lucrum cessans (artículos 1613 y 1614 del Código Civil, 871 Código de Comercio), ya de manera principal (artículos 1610 y 1612 del Código Civil) ora accesoria y consecuencial (artículos 1546 y 1818 del Código Civil), bien en forma autónoma e independiente de la resolución, por tratarse de responsabilidad contractual, consecuencia legal del incumplimiento de la obligación, o sea, de un deber de conducta, referido “a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01)”. (Sentencia 31 de mayo de 2010. Sala Casación Civil Corte Suprema de Justicia. M.P. William Namén Vargas. Expediente 25269-3103-001-2005-05178-01). (Subrayado fuera de texto).

Es decir solo el contratante cumplido o pronto a cumplir está legitimado para pedir cumplimiento de perjuicios, cláusula penal o resolución de contrato y lógicamente quien reclama esta circunstancia debe probarla. Por las razones acabadas de exponer, la parte demandante no se encuentra autorizada para solicitar el cumplimiento de la obligación de hacer como igualmente tampoco los perjuicios.

En síntesis de lo expuesto, para el despacho es evidente que la mencionada cláusula es confusa en cuanto a la fijación del momento en que se debía firmar la escritura y al cumplimiento de la obligación del pago del precio faltante, pues pese a que se intentó fijar una fecha cierta, sin mencionar un mes exacto del año 2017, a renglón seguido se supedita el cumplimiento de tal obligación a la ejecución de una condición, condición frente a la cual no se fijó de forma expresa un plazo máximo para su ejecución, y por tanto en cuanto a este momento y circunstancia, no está clara la exigibilidad, cuando necesaria es su certeza a efectos de predicar la existencia de un título ejecutivo.

Sobre el tema de condiciones como la estipulada en el contrato génesis del proceso, la Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil, expresó:

“El contrato de promesa de compraventa requiere del cumplimiento de las condiciones establecidas por el art 89 de la ley 153 de 1887 para constituirse en fuente eficaz de la obligación de hacer, el contrato prometido debe cumplir entre ellas, con la condición la señalada por el numeral 3 al tenor de la cual la promesa debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido que según la regla cuarta del

artículo en comento debe estar plenamente determinado de manera tal que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales

Las condiciones de los ordinales 3 y 4 del artículo 89 definen el carácter transitorio del contrato de promesa que como bien se sabe es un medio para llegar al contrato resultado o fin, es decir el contrato prometido.

Como la misma norma lo indica el plazo o la condición son los hechos futuros que al cumplirse fijan "la época en que ha de celebrarse el contrato" La fijación de la época dice el numeral 30 del art 89 debe hacerse a través de un plazo o una condición. pero teniendo presente como lo ha expuesto la Corte que en este punto lo primordial o subordinante es el señalamiento de la época y lo instrumental del plazo o la condición que según las circunstancias concretas del caso deben ser adecuados para precisar tal época.

En relación con la segunda que es involucrada en el caso en estudio, la jurisprudencia de la Corporación ha distinguido la condición determinada de la indeterminada. Indicando como de la primera clase aquella donde la realización del evento que puede tener ocurrencia en el caso de que efectivamente la tenga ocurrirá dentro de un lapso temporal determinado de antemano y como de la segunda cuando no solo es incierta la ocurrencia del evento. "Sino que además se ignora la época en que éste puede ocurrir" (Sentencia de 18 de septiembre de 1986).

Por lo demás se ha sostenido que en tratándose del requisito 3 del art 89 de la ley 153 de 1887. la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple es aquella "que comporta un carácter determinado" por cuanto solo una condición de estas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido. La de la otra clase precisamente por su incertidumbre total deja en el limbo esa época y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales. "Pero si según el ordinal 30 del precitado artículo 89 de la ley 153. -dice la Corte-. la promesa de contrato para su validez debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, bien se comprende que para cumplir tal exigencia no puede acudirse a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra justamente por su indeterminación son instrumentos idóneos que sirven para cumplir el fin perseguido que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida" (Sentencia de Casación Civil de 5 de julio de 1983. citada en G.J. N O 2423 pág.- 284).

Ahora bien, la calificación de condición determinada debe surgir del propio contrato de promesa, o sea desde el momento mismo de su celebración pues es allí donde debe quedar plasmada la condición "con todos los atributos propios de su naturaleza-. porque como antes se anotó. el lapso temporal dentro del cual debiera ocurrir el evento incierto debe quedar -determinado de antemano." (CSJ, Sentencia del 22 de abril 1997, Rad. n.º 4461).

Por todas las anteriores razones se considera que no existe título ejecutivo, en el sentido de que no se logró demostrar con certeza que el documento, en cuanto a lo solicitado en la demanda, contenía una obligación clara, expresa y exigible para efectuar su cobro, ni el elemento propio del plazo que deben contener las promesas de compraventa para hacerse exigibles, y así se declarará.

Toda vez que, del análisis de la primera y segunda excepción propuesta se concluye su prosperidad, este despacho se abstendrá de realizar pronunciamiento frente a las demás excepciones, por cuando estas tienen mérito para negar las pretensiones de la demanda y en tal sentido se resolverá.

4. FALLO:

En mérito de expuesto, el JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE;

PRIMERO: Declarar PROBADAS la excepción denominadas *El Contrato de Promesa de Compraventa Objeto de esta demanda no produce obligación alguna y No existe obligación clara, expresa, ni exigible* alegada por la pasiva, según lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Declarar TERMINADO el presente asunto.

TERCERO: Levantar las medidas cautelares en el presente asunto, en caso de que las mismas se hubieren practicado. En caso de existir remanentes, pónganse a disposición del juzgado o autoridad que los haya solicitado, inciso 5º del Artículo 466 ejusdem. Ofíciense.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Tásense en oportunidad procesal. Se fija como agencias en derecho la suma \$1.000.000.oo Mcte.

QUINTO: En firme el presente, y cumplido lo anterior, procédase al archivo definitivo del expediente previa desanotación.

Para la notificación de este proveído, la secretaría deberá atender lo dispuesto en el párrafo 1, del artículo 13 del Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020^[1].



DIANA MARCELA OLAYA CELIS
JUEZ

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No.77**
Hoy 07 de diciembre de 2022

La Secretaría: **Yady Milena Santamaria Cepeda**