



**JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.**

Carrera 10 No. 14 – 30 Piso 7. Edificio Jaramillo Montoya.

Teléfono 424453

J45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 28 de mayo de 2021

Rad. 2020-0318

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición, en contra del auto de 2 de febrero de 2021, mediante el cual se negó la orden de apremio solicitada.

RAZONES DE INCONFORMIDAD

En lo fundamental, el abogado actor señala que contrario a indicado en auto confutado, la promesa de compraventa cumple con las previsiones del canon 422 del C. G. del P., pues proviene del comprador Village Construcciones S. C. A. representada por su gerente, constituyendo plena prueba contra él y extrayéndose obligaciones claras, expresas y exigibles de sufragar una suma de dinero.

Adicionalmente, refiere que el despacho toma en cuenta la escritura No. 3555 con la cual se solemnizó la venta de la casa

como el documento que presta mérito ejecutivo, siendo predicable ello de la promesa de compraventa y el acta No. 001 de 17 de junio de 2015, donde se pactaron las sumas a sufragar y la entrega del apartamento en el 5° piso.

De ahí que de buena fe se indicara en el contrato de venta que se había cancelado el precio, no obstante, era claro que el apartamento y el parqueadero por valor de \$250´000.000.00 se entregaría a los dos años, siendo dicho el objeto del presente proceso y obra en los aludidos legajos que proviene del deudor y prestan mérito ejecutivo.

Asimismo argumenta que su poderdante es deudor cumplido y, por el contrario, quien no ha ejecutado sus obligaciones es la entidad demandada, entre estas, no entregar acorde a lo acordado en la promesa de contrato y acta No. 001 el apartamento y parqueadero como parte del precio.

CONSIDERACIONES

1. Para resolver, es preciso advertir que el artículo 422 del C. G. del P. establece que: “[p]ueden 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley (...)”.

Como puede observarse, dicho canon envuelve los elementos que debe contener una obligación para devenir exigible a través del proceso ejecutivo, a saber:

I. La claridad: que apunta a que la obligación contenga sus elementos esenciales, de acreedor, deudor, vínculo jurídico y prestación, sea de dar, hacer, o no hacer, de modo patente, es decir, que la obligación no genere duda alguna. *Contrario sensu*, aquella obligación oscura, ambigua o dudosa carecerá de mérito para ser reclamada ejecutivamente.

En opinión de Parra Quijano “*La obligación no es clara cuando haya de hacerse explicaciones, deducciones o cualquier otro tipo de rodeos mentales para explicar que es lo que virtualmente contiene*”¹.

II. La expresividad: que refiere a la obligación que está plasmada en el título ejecutivo. El marco que rige su cumplimiento.

III. La exigibilidad: que consiste en la habilitación del acreedor para reclamar su derecho de inmediato, bien sea al nacimiento de la obligación (si es pura y simple), al vencimiento del plazo o al cumplimiento de la condición, con otras palabras, es el momento a partir del cual el acreedor pone en solución de pago a su deudor.

¹ PARRA QUIJANO, Jairo. “Derecho Procesal Civil”, Parte Especial, Bogotá 1995, Ediciones Librería el profesional, pág. 265.

IV. Que conste en documentos que provengan del deudor, bien sea uno (singular), o varios (complejo), de los cuales se deduce el contenido de la obligación.

Dicho lo anterior, nótese como del documento presentado para soportar la orden de pago, esto es, la promesa de contrato de 17 de junio de 2015 y el acta No. 001 de la misma fecha, ninguna de las características aquí descritas aparece reflejadas, pues, materializado el acto de venta pactado, el cual se elevó a instrumento público No. 3555 ante la Notaría 5ª del círculo de esta ciudad, donde por cierto se desprende de la cláusula 3ª de la segunda comparecencia que “el precio pactado por (el) los inmueble (s) objeto del presente contrato de compraventa es la suma de MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA – CORRIENTE (1´150´000.000) que los vendedores declara (n) haber recibido a satisfacción”, es claro que (i) estos se extinguieron y (ii) la sociedad demandada no quedó debiendo suma alguna.

Frente a lo primero debe memorarse que la promesa y el acto de acuerdo no pueden ser tomados como título ejecutivo, dado que siendo estos una convención futura o, en otros términos, actos preparatorios respecto del contrato de venta, las partes suscribientes no pueden estar atados a ellos de manera indefinida.

Bajo esa lógica se contradeciría los efectos jurídicos ínsitos de la promesa de contrato, entre estos, la temporalidad y la extinción las obligaciones recogidas, que como queda dicho no es otra que la de elevar a escritura publica la venta del inmueble prometido como aquí aconteció.

Y es que como lo ha sostenido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 13 de noviembre de 1981:

“El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, **esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos...**”, aserto que la obliga a deducir, “...por vía de doctrina, que no obstante la consensualidad de la promesa mercantil, ella indubitablemente debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, como un elemento constitutivo del instante o momento que es menester para ello y como medio certero para establecer el cuándo del cumplimiento de esa obligación de hacer, so pena de que no produzca efecto alguno (Art. 1501 del Código Civil)”, amén de que, como allí mismo se anotara, “se harían nugatorios los derechos que confiere la ley al acreedor para exigir y asegurar el cabal cumplimiento de la obligación por parte del deudor” (G.J. CLXVI. No. 2407). (subrayado y negrita del despacho).

Lo que a la complemento refiriendo que “la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283).

Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístase, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes”.

En conclusión, las obligaciones recogidas en la promesa y acta suscritas entro los aquí partes, cesaron sus efectos una vez se materializó la escritura publica de venta antes aludida, ya que como tal eran actos que permitieron la ejecución de esa obligación, donde como quedó expuesto se manifestó por los allí suscribientes – hoy demandantes y demandados- recibir el

inmueble a satisfacción y el precio pactado, de ahí que el auto impugnado se ajuste a derecho y se mantenga indemne.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá,

RESUELVE

NO REPONER el proveído de 2 de febrero de 2021, por el cual se negó el mandamiento de pago.

NOTIFÍQUESE



CAMILA ANDREA CALDERÓN FONSECA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 56 de 31 de mayo de 2021.

La secretari



MONICA TATIANA FONSECA ANDIA
Secretaria

Firmado Por:

CAMILA ANDREA CALDERON FONSECA

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 045 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA,
D.C.-BOGOTÁ, D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**b26ae14f6b782b63e0a54d89a8b9a71a7fe5567ca74cd30a1a9135b1b9856
229**

Documento generado en 28/05/2021 07:21:30 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>