



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintiuno (21) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Auto	Interlocutorio nro. 114
Radicado	05001-31-03-010-2021-00090-00
PROCESO:	Ejecutivo
Demandante	CELESTINO MORALES CASTAÑO
Demandado	JUAN CAMILO JARAMILLO SIERRA
Tema	Niega orden de pago

Procede el juzgado a determinar si es procedente librar orden de pago en éste proceso ejecutivo de CELESTINO MORALES CASTAÑO contra JUAN CAMILO JARAMILLO SIERRA

ANTECEDENTES

El demandante informa que celebró, en agosto 18 de 2020, contrato de promesa de venta sobre un inmueble futuro, identificado como apartamento 301 de un proyecto que se denominaría MARÍA DEL MAR ubicado en la calle 42 NRO. 81 A 173 de ésta ciudad, matrícula 001-982366, el cual sería entregado en noviembre 30 de 2020.

Se narra en la demanda que el accionante alcanzó a pagar \$150.000.000, y sucedió que llegado el momento de la entrega se observó el accionado nunca terminó la construcción, no ha obtenido licencia y no cuenta con reglamento de propiedad horizontal; y además de lo anterior se halla desaparecido, cambió número telefónico y no atendió los requerimientos del accionante.

Con base en lo anterior se pide orden de pago por la suma desembolsada, más las costas.

Visto lo anterior, se procede a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Se reitera que el documento base de la ejecución es un pacto que las partes dieron en denominar “Compraventa de apartamento sobre planos. Maria del mar”

Lo que puede dilucidarse del mismo es que el inmueble prometido se tendría un costo de \$290.000.000, aunque en el contrato se indicó el pago de \$100.000.000 al momento de su suscripción y otros \$90.000.000 en noviembre 30 de 2020 que sería el día de la entrega.

Otro aspecto es que en el contrato se habla de que éste contendría “...acuerdos iniciales, previos a la celebración de un contrato de promesa de compraventa, o de una compraventa” (Cláusula 3ª)

Se pactó que el demandado gestionaría un proyecto inmobiliario en aras de llegar a un punto de equilibrio, pero si eso no pasara y no pudiere realizarse la entrega en la fecha pactada, procederían a fijar una nueva o disolver el vínculo.

Más adelante en la cláusula 12ª se habla de las obligaciones de saneamiento que tiene el vendedor respecto del inmueble prometido en venta.

Visto lo anterior surgen los interrogantes acerca de qué clase de contrato celebraron las partes, si es que puede hablarse de contrato, y segundo, si el documento base de la ejecución presta mérito para demandar por ésta vía

En primer lugar establece el art. 422 del C.G.P.

ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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, 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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo [184](#).

Si nos atenemos a que el documento firmado es previo a la celebración de un contrato de promesa o de un contrato de venta, tendríamos que situarnos en una etapa precontractual, y entender entonces que la prueba aportada como base de la ejecución corresponde a tratativas o actos preparatorios de un contrato futuro. En otras palabras: La demanda se circunscribe al cobro de obligaciones surgidas en etapa precontractual.

Sobre ello la Corte Suprema tiene dicho¹:

“En las oportunidades en que la Corte ha tratado el punto, ha optado por la teoría extracontractualista. Así lo expuso en la sentencia de 11 de mayo de 1970 cuando anotó. Así entendida la responsabilidad contractual, su denominación tradicional resulta impropia, comoquiera que el vínculo obligatorio que ella presupone puede emanar de fuentes distintas de los contratos. Pero, en todo caso, el concepto de la misma circunscribe el campo de su operancia, cual es el de la ejecución de las obligaciones. Con otras palabras, cuando de ella se trata el punto de partida de la valoración jurídica pertinente se encuentra en el momento en que la obligación ya nacida se ha hecho exigible y debe ser ejecutada. Más aún, en nuestro sistema la responsabilidad contractual solo comienza en punto de las obligaciones positivas, cuando el deudor está en mora de cumplir (art. 1615). Infiérase de lo dicho que con cuestiones ajenas a ésta especie de responsabilidad aquella que toca con situaciones que se hayan presentado antes o a tiempo de formulación de la obligación de la obligación cuyo cumplimiento ellas sancionan v.gr la cuestión tocante a la conducta observada por las partes en la etapa precontractual, el dolo o la culpa in contrahendo en que ellas hubieren incurrido entonces etc... temas estos que encuadran en la regulaciones propias de la responsabilidad extracontractual o aquiliana”

Sobre esa base entonces se concluye que el análisis toca con el art.2341 y ss. Del C.C. parra establecer la responsabilidad que pueda caberles a las partes pre-contratantes, y con base en ella determinar si habría lugar a indemnizar algún tipo d perjuicio.

Entonces el terreno del proceso debería situarse en el ámbito verbal para determinar la existencia de la responsabilidad y con base en ella, luego del decurso del proceso, emitir decisión de fondo sobre la misma. Es claro que ello no es materia de un proceso ejecutivo basado en obligaciones claras, expresas y exigibles

Ahora bien, si hablásemos de la existencia de un contrato de promesa, y trasladásemos el asunto debatido al ámbito contractual tendríamos que acudir al art. 89 numeral 3º de la ley 153 de 1887, donde establece como unos de los requisitos de la promesa “El plazo o condición que fije la fecha en que ha de celebrarse el contrato” y en el análisis del documento la única certeza que se tiene es la de la fecha de entrega de inmueble, pero en parte alguna se indica cuando sería la suscripción de promesa o de compraventa.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de la sala de casación Civil, calendada en julio 16 de 1985, expresó:

¹ Sentencia agosto 11 de 2002 M.P. José Fernando Ramírez Gómez exp. 6151

Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. Correo electrónico secccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co. celular y WhatsApp 310 599 5298.

“...Y es evidente que la obligación de hacer que surge de las promesas de compraventa de inmuebles encuentra su mayor precisión en la comparecencia a la notaría para el otorgamiento de la escritura pública...”

Entonces ejecutivo por obligación de hacer no puede haber porque las partes no fijaron ninguna fecha para celebrar contratos, y ejecutivo singular tampoco, porque no se aporta un documento que contenga obligaciones claras, expresas y exigibles, dado que en parte alguna del documento aportado aparece pactado el mérito ejecutivo del mismo.

En ese orden de ideas deberá ser denegada la orden de pago solicitada

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

1.- **NEGAR LA ORDEN DE PAGO** solicitada por el Sr. **CELESTINO MORALES CASTAÑO** contra el Sr. **JUAN CAMILO JARAMILLO SIERRA**. Lo anterior conforme a lo visto en la motiva.

2.- Devuélvase los anexos a través de medios magnéticos. La Secretaría dispondrá lo pertinente.

NOTIFÍQUESE



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO
JUEZ