



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio	261
Radicado	05266-31-03-001-2020-00221-00
Proceso	Ejecutivo de obligación de suscribir documento
Demandante	Gloria Cecilia Sánchez Velásquez
Demandados	Julia Rosa Arboleda y Hernán Guillermo Montoya
Asunto	Niega mandamiento ejecutivo porque el contrato de promesa de compraventa aportado como título ejecutivo, no tiene eficacia legal al faltarle uno de los requisitos para la validez del contrato, según el art. 89 de la Ley 153 de 1887

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO

Catorce de julio de dos mil veintiuno

Mediante la precedente demanda, la Sra. Gloria Cecilia Sánchez Velásquez, pretende que se ordene a Julia Rosa Arboleda Santamaría y a Hernán Guillermo Montoya “otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria del contrato de promesa y Otrosí (...) respecto del inmueble ubicado en la carrera 46 # 68Sur 09, Ed. Mixto Barceló P.H., Sabaneta, con matrícula inmobiliaria 001-1285691”.

CONSIDERACIONES:

1. Bien sabido es que la promesa de celebrar un contrato sólo está llamada a producir efectos, cuando en su formación convergen todos y cada uno de los requisitos puntualizados en el art. 89 de la Ley 153 de 1887, estos son:

“1ª) Que la promesa conste por escrito.

2ª) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

3ª) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y,

4ª) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...”.

La falta o ausencia de uno sólo de ellos, conlleva a la nulidad absoluta del contrato, según voces del artículo 1741 del Código Civil, la que tiene y debe declararse por el Juez, aún de oficio, cuando estén presentes en el proceso todas las partes que lo fueron en el contrato y, además, cuando el vicio sea patente, claro o, en una palabra, salte a la vista, tal como lo consagra el artículo 1742 del mismo código, subrogado por el 2º de la Ley 50 de 1.936.

Sobre el particular, ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto” (G. J., T. LXXIX, pág. 245), citada en la sentencia del 30 de octubre del 2001, exp. 6849).

En lo tocante con el requisito de que en la promesa se determine de tal suerte el contrato prometido, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, se ha dicho que, en tratándose de un contrato de promesa de compraventa inmobiliaria, debe determinarse el contrato de compraventa prometido de tal manera que, para perfeccionarlo, sólo falte la formalidad legal del otorgamiento de la escritura pública respectiva, lo que exige que en aquélla deben quedar determinados los elementos esenciales del contrato de venta, esto es, el acuerdo de voluntades en relación con la cosa prometida en venta y el precio.

En cuanto a la determinación de la cosa prometida en venta y tratándose de la promesa de venta de un bien sobre planos, más concretamente de aquellos pertenecientes a un futuro edificio, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 30 de septiembre del 2001, dejó sentado lo siguiente:

“ (...) la falta de determinación exacta del derecho prometido en venta radica en la ausencia de linderos específicos de la superficie subsiguiente al primer nivel y hasta el séptimo, toda vez que en el documento contentivo de la promesa apenas se determinaron expresamente y con la debida exactitud los linderos generales del lote de terreno base del proyectado edificio, suficientes únicamente para identificar el primer piso construido, cuyo dominio se reservaba la sociedad demandante pero no los que corresponden al espacio destinado a la construcción de los pisos subsiguientes, objeto del contrato disputado, los cuales necesariamente debían incluir, cuando menos, el primero y el octavo, como nuevos linderos de la parte restante del edificio en vía de ser construido.

Más adelante, agregó:

“Como se ve, en ningún aparte de tales linderos se menciona como límite específico de la parte del inmueble que se prometió en venta, el relacionado con la primera planta ya construida, de propiedad exclusiva de la sociedad prometedora vendedora, ni los límites verticales del referido espacio superior, -que como lo pactaron los contratantes sólo ascendía hasta el séptimo nivel-, lo que conduce a que se encuentre indebidamente identificado el bien objeto del contrato de promesa de compraventa, con las consecuencias subsiguientes que dicha imprecisión genera al momento de elevar a escritura pública el contrato prometido, circunstancia que incide consecuentemente en la nulidad absoluta del contrato referido, toda vez que dicha omisión no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción, que en este caso se hizo con el propósito de someter la construcción

proyectada a determinadas especificaciones, y no fueron ni siquiera incorporados a la promesa para que se viera en ellos la identificación del espacio por construir, soslayándose así que cuando la ley de modo restricto y excepcional admite que el contrato de promesa pueda producir efectos jurídicos reclama que se cumplan íntegramente y sin esguinces la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, entre ellos el consagrado en el numeral 4, antes transcrito”.

2. En el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, se describió el inmueble prometido en venta, indicando simplemente que pertenece al Edificio Barceló, *“apartamento No. 201, ubicado en el segundo piso de la carrera 46 No. 68 Sur 17 del Municipio de sabaneta (...) con área aproximada de 60 Mts.”* y, además, se describieron las comodidades con que contaría.

En un párrafo se hizo constar: *“Dada la imposibilidad jurídica, no se determinan los linderos del bien inmueble, toda vez que a la firma del presente contrato no se encuentra suscrito el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto EDIFICIO BARCELÓ, por encontrarse éste aún en una etapa inicial. No obstante lo anterior, la promesa de venta se hace como cuerpo cierto”.*

Sólo se describieron los linderos del lote sobre el cual se construiría el edificio.

Es de advertir, que en el contrato tampoco se determinó fecha, hora y notaría donde se suscribiría la correspondiente escritura, por lo cual, mediante otro sí, el 30 de septiembre del 2019, las partes lo hicieron, pero nada dijeron sobre los linderos, pese a que, a esa fecha -5 de junio del 2017-, ya se había suscrito la escritura constitutiva del reglamento de propiedad horizontal.

3. Es evidente la falta de determinación exacta del bien prometido en venta, pues en el contrato no se describieron los linderos particulares, lo que no puede suplirse con otros documentos extraños al documento de promesa mismo.

Sobre este particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia más bien reciente, del 14 de enero del 2015, radicado 2006-00256-01, reitera la tesis que ha sostenido desde tiempos inmemorables:

“Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad <identificante>, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala”.

Muy claramente, lo que resalta la Corte en esta decisión, es que se puedan utilizar otros medios para identificar el bien raíz, de modo que no pueda confundirse con otro, pero eso sí, deben quedar *“expresados en el texto mismo de la promesa”*.

No puede creerse que, con esa mención, se esté echando al piso su tesis, reiterada, por cierto, como lo es el caso de la sentencia ya citada del 30 de octubre de 2001, donde muy claramente dice que la falta de identificación del bien *“no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción”*.

En esa misma sentencia, la Corte reiteró sobre ese aspecto:

“En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.”


4. Fluye de lo antes enunciado, que el contrato de promesa de compraventa acompañado como título ejecutivo no tiene eficacia, por no cumplir con todos los requisitos de ley para que surta efectos, por la falta de determinación del bien prometido en venta, no pudiéndose declarar la nulidad absoluta porque los promitentes vendedores no ha sido vinculados al proceso, por obvias razones.

Por lo expuesto, se

RESUELVE:

Negar el mandamiento ejecutivo solicitado por Gloria Cecilia Sánchez Velásquez frente a Julia Rosa Arboleda Santamaría y a Hernán Guillermo Montoya.

NOTIFÍQUESE



GERMÁN ALONSO FLOREZ HINCAPIÉ
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado No. 79
fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 am

Envigado, 16 de julio de 2021



Tatiana Corrales Ramírez
Secretario