



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Treinta y uno de julio de dos mil veintitrés

Radicado	055793103001 2023 00070 00
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	CECILIA DE LAS MERCEDES ÁLVAREZ PULGARIN
Demandado	MAURO HUMBERTO QUIRÓZ YEPES
Providencia	2023 - I 207
Decisión	Niega mandamiento de pago

I. ANTECEDENTES

Procedente del Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Nare, se recibe por competencia la demanda ejecutiva promovida por **CECILIA DE LAS MERCEDES ÁLVAREZ PULGARIN** en contra de **MAURO HUMBERTO QUIRÓZ YEPES**, en la que pretende el pago de una suma determinada de dinero y de cláusula penal, por el incumplimiento de "contrato de promesa de compraventa" celebrado el 13 de mayo de 2022.

Al tratarse de un asunto de mayor cuantía y atendiendo al domicilio del demandado (Puerto Nare), el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío, asumirá conocimiento.

II. CONSIDERACIONES

1-. Dispone el artículo 422 del Código General del Proceso, 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, 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"*.

2-. La parte actora presentó como título ejecutivo, el denominado "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE RURAL CON SUS MEJORAS Y ANEXIDADES VEREDA LAS IGLESIAS PUERTO NARE (ANTIOQUIA)"¹, suscrito entre CECILIA DE LAS MERCEDES ÁLVAREZ PULGARIN como promitente vendedora y MAURO HUMBERTO QUIRÓZ YEPES como promitente comprador.

¹ PDF 01 15/55

Para que la promesa de compraventa pueda ser considerada un título ejecutivo, no puede analizarse de manera aislada e independiente cada una de sus cláusulas. Por el contrario, se debe estudiar que el referido contrato satisfaga o cumpla los requisitos legales de esa clase de contrato, a efectos de establecer si generó o no obligaciones entre las partes. Dicho en otras palabras, se debe verificar que del contrato de promesa dimanen obligaciones claras, expresas y exigibles.

Con base en el contrato antes referido, pretende la parte actora que se libere mandamiento de pago en favor su favor y en contra del demandado, por las siguientes sumas:

“CIEN MILLONES DE PESOS (\$100,000,000) que se quedó debiendo de la venta de la finca denominada Santa Rita.”

CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS (\$45,170,000) por los intereses causados hasta el 15/06/2023 la cual debe actualizarse al momento de terminar el proceso o se dé la liquidación por parte del juez.”

CIEN MILLONES DE PESOS (\$100,000,000) por la cláusula penal de incumplimiento acordados en la promesa de compraventa.”

3-. En la promesa de contrato presentada como título ejecutivo, se pactó en el *“OBJETO DEL NEGOCIO...”*, que CECILIA DE LAS MERCEDES ÁLVAREZ PULGARIN, se obligaba a transferir a título de compraventa y por el modo de la tradición, en favor de MAURO HUMBERTO QUIRÓZ YEPES, quien se obligaba a adquirir en las mismas condiciones, un lote de terreno denominado Santa Rita ubicado en la vereda Las Iglesias del municipio de Puerto Nare, con una extensión de 207,6664 hectáreas, con casa construida y con todas sus mejoras y anexidades, que se identifica con folio de matrícula 019-639.

En cuanto al *“precio y condiciones de pago”*, las partes acordaron que se realizaría así: *“EL COMPRADOR ENTREGA UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 5 NUMERO 12- 03 EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA Y ENTREGA DINERO POR VALOR DE QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$540.000.000)”*.

El bien inmueble que *“entregaría”* MAURO HUMBERTO QUIRÓZ YEPES a CECILIA DE LAS MERCEDES ALVAREZ PULGARIN es el que se identifica con matrícula 088-4723, ubicado en zona urbana de Puerto Boyacá. Además, la suma de \$540.000.000, sería pagada de la siguiente manera: (i) \$100.000.000 el 3 de mayo de 2022 a la firma del contrato; (ii) \$170.000.000, el 13 de junio de 2022 y (iii) \$270.000.000, el 13 de agosto de 2022. Acordaron las partes que con esta última cifra la vendedora *“procederá a levantar la hipoteca que tiene la finca Santa Rita 019-639 a favor del Banco Bancolombia S.A.”*.

Las partes pactaron cláusula penal ante el evento de *“incumplimiento de las obligaciones...”* que emanan del contrato, en la suma de \$100.000.000, *“...sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, derechos a los cuales*

renuncian las partes en su recíproco beneficio y sin perjuicio de que se pueda elegir entre exigir el cumplimiento del presente contrato o la resolución del mismo ya que la presente cláusula se pacta en la modalidad de moratoria o de resarcimiento de perjuicios.”

4. Para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, que son: a) que la promesa conste por escrito; b) 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 1502 del Código Civil; c) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y d) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

El último de tales requisitos exige entonces que el objeto del contrato esté determinado a cabalidad, pues lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales. Están atados pues la promesa de contratar y el contrato prometido, razón por la cual son aplicables a las normas que regulan la compraventa, especialmente lo concerniente al precio².

Del análisis del documento presentado como título ejecutivo, denominado por los contratantes como “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE RURAL CON SUS MEJORAS Y ANEXIDADES VEREDA LAS IGLESIAS PUERTO NARE (ANTIOQUIA)”, surge que ni siquiera se estableció el precio del inmueble prometido en venta con matrícula 019-639. Lo anterior es así porque los contratantes pactaron la forma como sería pagada la contraprestación, expresando que “se entregaría” el inmueble con matrícula 088-4723 y la suma de \$540.000.000 de pesos, sin que se haya precisado el precio del inmueble que se entregaba. De esa manera, de acuerdo a la literalidad del contrato, no se puede determinar el precio del inmueble con matrícula 019-639.

De lo descrito en precedencia, surge que el contrato presentado como título ejecutivo, tiene una deficiencia que hace que no cumpla con el requisito previsto en el ordinal cuarto del artículo 1611 del C.C., norma que señala que el contrato de promesa debe estar determinado de tal suerte que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. En este caso hay indeterminación por la falta de precio como elemento de la naturaleza del contrato de compraventa, según lo expresado en el artículo 1849 del C.C., en tanto la promesa del inmueble con folio de matrícula 019-639 no contiene precio determinado para dicho bien, es decir, no se conoce porque solo se pactó la manera como sería

² TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA. Sala Civil Familia. Auto del 17 de marzo de 2017. M.P. Claudia María Arcila Ríos. Radicado 66001-31-03-003-2016-00452-01

pagado, incluyéndose dentro de ello "la entrega" de otro inmueble del que también se desconoce el precio.

En relación con el presupuesto en mención, dijo la Corte Suprema de Justicia,

"6) Obvia consecuencia de la finalidad de la promesa, que es, se repite, la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente, es la de que la convención futura quede plenamente definida de antemano, pues sólo con tal definición las partes saben a qué se comprometen y se posibilita, por lo mismo, determinar o delimitar los derechos y las obligaciones que para ellas surgen de la promesa celebrada. De ahí que, según lo preceptúa el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en su regla 4ª, la validez o eficacia de una promesa de contrato se subordine, entre otros requisitos, a que en ella "se determine de tal suerte el contrato (prometido), que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". Lo cual significa que, en el documento en el cual se plasma la promesa, deben quedar determinados, o por lo menos determinables, los elementos que son esenciales al contrato cuya celebración se promete..."

En consecuencia, descendiendo al caso concreto, al no evidenciarse o determinarse el precio como elemento de la naturaleza del contrato de compraventa, la promesa suscrita por las partes sufre un vicio que afecta la validez del negocio jurídico y tiene directa incidencia en que no sea considerado como título ejecutivo.

5-. Sumado a lo anterior, hay una segunda deficiencia del contrato presentado como título ejecutivo, que impide considerar que dicho documento contenga obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del demandado.

El citado artículo 1611 del C. C., establece que para que la promesa de celebrar un contrato produzca obligaciones deberá, contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. Significa lo anterior que es preciso que las partes fijen un intervalo entre la promesa y el contrato definitivo o una condición a cuyo acaecimiento se celebre el contrato prometido. En tal sentido, se cumple con este requisito para la validez del contrato de promesa cuando existe certeza y determinación del día en que ha de perfeccionarse el contrato prometido.

En el caso concreto, la celebración de la compraventa prometida, se haría cuando se "...levante el gravamen:0205 hipoteca con cuantía en escritura 2339 de diciembre de 2014 de la Notaría Veintiocho de Medellín, esta hipoteca se encuentra a favor de Banco Bancolombia S.A...". Es decir, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, se estableció la condición consistente en el levantamiento de la hipoteca en favor de Bancolombia S.A. que pesa sobre el bien prometido en venta, lo cual resulta un suceso indeterminado porque no se puede establecer si en efecto va a ocurrir y

mucho menos cuando tendrá lugar, tornándose en una condición indeterminada.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha considerado que si la condición es indeterminada, el contrato de promesa será nulo absolutamente.³ De igual manera, de vieja data esa corporación precisó:

“La función económica de la promesa consiste en asegurar la celebración de otro contrato, hace que el precontrato se vea provisto de un carácter provisional y transitorio, siendo esa transitoriedad elemento esencial del contrato de promesa. De esta manera, no es un convenio destinado a crear una situación jurídica indefinida en el tiempo.

Como consecuencia del carácter no provisional es que el numeral 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 exige que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, ya que, si la promesa es transitoria, la forma de evitar que los prometientes contratantes queden indefinidamente obligados por el contrato preliminar es determinado la época en que deberá perfeccionarse el contrato preparado. Por lo tanto, lo principal y subordinante es el señalamiento de la época y el camino para lograrlo es el plazo o la condición que se pacte.

Luego, teniendo en cuenta que plazo indeterminado es aquel que necesariamente ha de llegar pero sin que se sepa cuándo y que la condición indeterminada consiste en que no se sabe si ha de cumplirse ni cuándo podría suceder, con tales modalidades no se puede cumplir el mandato del ordinal 3 de fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención de carácter indeterminado.”⁴ (subrayado fuera de texto)

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones jurisprudenciales y volviendo al caso concreto, al haberse condicionado la celebración del contrato prometido a un hecho indeterminado como el levantamiento de hipoteca sobre el bien prometido en venta, el contrato con base en el cual se pretende el mandamiento de pago en contra del demandado, adolece de requisitos para su validez, lo cual impide considerarlo como título ejecutivo en los términos de lo previsto en el artículo 422 del CGP.

6-. Adicionalmente, como el contrato prometido versa sobre la transferencia de dominio de un inmueble, debe someterse a la solemnidad del otorgamiento de escritura pública, siendo necesario para ello la mención de la Notaría donde habría de hacerse.

En el presente asunto, la concurrencia de los contratantes para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con la que se perfeccionaría el contrato prometido no fue pactada en ninguna notaría en particular, al respecto se dijo que dicho instrumento público se haría cuando se levantara la hipoteca en favor de Bancolombia S.A. y “...en la Notaría que las partes acuerden...”. Así las cosas, no habiéndose pactado la concurrencia de los contratantes a ninguna de las notarías del país para el

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 24 de julio de 1969.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 1 de junio de 1965.

otorgamiento de la escritura el contrato con base en el cual se pretende el mandamiento de pago en contra del demandado, no cumple con el requisito previsto en el ordinal tercero del artículo 1611 del C.C., lo que afecta su validez e impide considerar el contrato de promesa de compraventa como título ejecutivo.

6-. En conclusión, como la promesa de compraventa presentada como título ejecutivo no reúne los requisitos previstos en el artículo 1611 del C.C., no pueden ejecutarse las obligaciones que se pretenden deducir del documento que la contiene, por mandato de la norma en comento, que empieza por decir: *"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna"*, salvo cuando se cumplan de manera concurrente, los requisitos que enlista. Así las cosas, la parte actora no cuenta con título ejecutivo que autorice librar las órdenes ejecutivas solicitadas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago solicitado por **CECILIA DE LAS MERCEDES ÁLVAREZ PULGARIN** en contra de **MAURO HUMBERTO QUIRÓZ YEPES**, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: RECONOCER a Tatiana Hoyos Pérez, como apoderada de la parte actora.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ ANDRÉS GALLEGO RESTREPO

JUEZ

Firmado Por:

Jose Andres Gallego Restrepo

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Puerto Berrío - Antioquia

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: **1ad082dc0dd5435f745bba4113db2b2eeb27f4e377e66d1e43ed85fd22aa0fe3**

Documento generado en 31/07/2023 04:55:59 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**