

INFORME SECRETARIAL

JUZGADO CIVIL-LABORAL DEL CIRCUITO. Yarumal, trece de noviembre de dos mil veinte.

Le informo señora Jueza, que la presente demanda ejecutiva fue allegada vía correo electrónico el catorce de octubre de 2020. PASO A SU DESPACHO para que se sirva proveer sobre la misma.

**DIANA ISABEL RUIZ BOHORQUEZ
SECRETARIA.**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL-LABORAL DEL CIRCUITO

Yarumal, diecisiete de noviembre de dos mil veinte

Proceso:	Ejecutivo de mayor cuantía
Ejecutantes:	Juan Mauricio Sánchez Zapata y Otros
Ejecutado:	Liliana María López Gómez
Radicado:	2020-00048
Decisión	Niega mandamiento de pago
Providencia	Auto Interlocutorio No. 84

En atención a la demanda que por intermedio de apoderado judicial promueven los señores JUAN MAURICIO SANCHEZ ZAPATA, HERNAN DARIO CARDENAS AGUDELO, ALBEIRO DE JESUS PATIÑO TORRES y la señora JOHANA PATRICIA SANCHEZ ZAPATA,; en contra de la señora LILIANA MARIA LOPEZ GOMEZ, mediante la cual se formula pretensión ejecutiva por obligación de hacer por el incumplimiento al contrato de promesa de compraventa fechado el 30 de diciembre de 2016 y para el pago de la multa estipulada en dicho contrato a título de sanción por el incumplimiento, procede el Juzgado a resolver si la misma reúne los requisitos que, de modo general, consagra el artículo 82 del CGP, así como los específicos para los asuntos de esta naturaleza que, al tenor del artículo 430 íb., se concretan en la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo, en los términos del artículo 422 del mismo estatuto citado y si, consecuente con ello, debe librarse la orden de pago, para lo cual se precisan las siguientes,

1. CONSIDERACIONES:

1.1. Generalidades del título ejecutivo

Conforme lo dispuesto en el artículo 422 del CGP, es título ejecutivo, el documento que contenga obligaciones claras, expresas y exigibles, provenientes del deudor y que constituyan plena prueba contra él, como es el caso de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contenciosos administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia.

Esta norma consagra, entonces, los elementos indispensables para que respecto a un documento determinado pueda predicarse la calidad de título ejecutivo y pueda sustentar la acción de cobro ejecutivo, los cuales deben ser verificados por el Juez, habida cuenta que la iniciación de los procesos de ejecución, está condicionada a la existencia de un título ejecutivo idóneo, tal como lo prevé el artículo 430 del C. de P. Civil, que es del siguiente tenor: *“Presentada la demanda acompañada del documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida si fuera procedente, o en la que aquel considere legal.”*

La idoneidad del documento se predica siempre que en éste se conjuguen tanto las condiciones formales como las de fondo, referidas las primeras a la unidad del documento, la autenticidad y la exigibilidad –que provenga del deudor y constituya plena prueba contra él- y, las segundas – condiciones de fondo-, que hacen relación a que la obligación sea clara, expresa y exigible.

Se entiende que la obligación es clara, cuando contiene todos los elementos que la integran – acreedor, deudor y prestación que puede ser de dar, hacer o no hacer-, que sea expresa implica que se encuentre debidamente determinada, lo cual descarta las obligaciones implícitas, y que sea exigible, lo cual significa que debe estar en situación de pago, bien sea porque se trata de una obligación pura y simple, o porque hallándose sometida a plazo o a condición, aquél esté vencido y se haya cumplido aquella.

1.2. El contrato de promesa de compraventa como título ejecutivo

La promesa de contrato es un convenio preliminar que tiene por objeto, la conclusión de un negocio futuro entre las mismas partes, tal como lo admitió la Corte Suprema de Justicia, desde la sentencia del 25 de Septiembre de 1979, cuando expuso lo siguiente: *“la promesa es un contrato preparatorio de carácter general, solemne, bilateral y que la nota que más lo destaca es la de ser eminentemente provisional y transitorio, por cuanto no es un convenio perdurable, ni destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y con efectos perpetuos”*.

En el mismo sentido se ha concebido, por la doctrina, el contrato de promesa de compraventa, toda vez que el autor Bonivento, lo define como *“... un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición”*¹; según el tratadista Gabriel Escobar *“... la promesa es un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados”*² y Claro Solar, afirma, por su parte, que: *“la promesa de celebrar un contrato es una convención que tiene su objeto propio y obligaciones independientes del objeto y obligaciones del contrato prometido. El contrato de promesa tiene por objeto hacer algo, hacer un contrato futuro; y de él nace la obligación de hacer. (...) La promesa de contrato no equivale al contrato mismo que se promete; no se identifica con él...”*³

¹ BONIVENTO, Javier. El contrato de promesa. Bogotá D.C: Librería del profesional. 2000.

² ESCOBAR, Gabriel. El contrato. En Negocios civiles y comerciales II. Biblioteca Jurídica Diké. 1994, pág. 503.

³ CLARO SOLAR, LUIS, Explicaciones de derecho civil chileno y comparado, Editorial Jurídica de Chile Temis, 1992, t. décimo De las obligaciones

En el art. 1.611 del C. Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, se consagran los requisitos que debe reunir la promesa para que pueda generar los efectos jurídicos que le son propios y de tal disposición fluye con claridad que es la promesa de celebrar un contrato, por lo tanto, un acto solemne, para el cual la ley exige de manera imperativa la presencia de todos los elementos que lo configuran y que son de la esencia del mismo.

En punto a las obligaciones que emergen del contrato de promesa de compraventa, la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido que de la misma *“nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulado. Esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni al promitente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio, no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido”*⁴.

Sobre este punto, esto es, en lo relacionado con las obligaciones que la promesa de contrato genera, el Consejo de Estado, en providencia del 18 de abril de 2016, sostuvo lo siguiente:

*(...) La promesa es antecedente al contrato prometido, es de carácter preparatorio y cuando versa sobre la compraventa de bienes inmuebles crea, fundamentalmente, una obligación de hacer, de carácter bilateral o sinalagmático, consistente en la celebración de este último, esto es, en el otorgamiento de la respectiva escritura pública, para perfeccionar el contrato que sirve de título traslativo del derecho real de dominio, tal como se desprende del artículo 1611 del C.C., en armonía con los artículos 1857 y 1861 ibídem. (...) La promesa, particularmente, la de compraventa de bienes inmuebles, es un acto jurídico generador de obligaciones que tiene eficacia por sí mismo y que, por ende, no depende del perfeccionamiento del contrato prometido para que puedan hacerse exigibles los derechos que de su contenido emanan. Así, cuando una de las partes del contrato de promesa se sustrae de la obligación principal de hacer, es decir, de celebrar el contrato prometido, la parte contraria puede exigir el cumplimiento de aquélla, aún en contra de la voluntad de la parte incumplida, o la correspondiente declaración de incumplimiento, en cualquier caso, con la indemnización plena de los perjuicios causado”*⁵

Atendiendo a su carácter bilateral, lleva implícita la condición resolutoria tácita, regulada en el artículo 1546 del Código Civil, que otorga al contratante que haya cumplido o que se hubiere allanado a cumplir las obligaciones nacidas del contrato, para accionar, contra el contratante incumplido o que no estuvo presto a cumplir las que, por su parte hubiera contraído, una acción alternativa, en virtud de la cual podrá optar, bien por la resolución del contrato, para dejarlo sin efectos, ora por el cumplimiento forzoso, de la obligación de hacer - celebrar el contrato prometido- que, se reitera, es la única que surge de dicha convención, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

⁴ Casación Civil del 28 de julio de 1.960, G. J. t. XCiii, 114), citada por Darío Preciado Agudelo, en El contrato de Promesa

⁵ Consejo de Estado Sección 3 CP Carlos Alberto Zambrano Barrera Rad: 76001-23-31-000-2001-03567-01(34648)

2. EL CASO CONCRETO

Conforme quedó expuesto al inicio de esta providencia, en la demanda que por intermedio de apoderado judicial promueven los señores JUAN MAURICIO SANCHEZ ZAPATA, HERNAN DARIO CARDENAS AGUDELO, ALBEIRO DE JESUS PATIÑO TORRES y la señora JOHANA PATRICIA SANCHEZ ZAPATA,; en contra de la señora LILIANA MARIA LOPEZ GOMEZ, se formula por los demandantes una pretensión ejecutiva por obligación de hacer, consistente en que por parte de la demandada se proceda a sanear y a entregar el inmueble que fuera prometido en venta, distinguido con la MI 037-31880 y que, se le ordene pagar, la multa estipulada en el contrato de promesa de compraventa equivalente al 10% del valor total de dicho contrato, a título de sanción a cargo del contratante que incurriera en incumplimiento.

Del examen de la demanda se deduce, con claridad meridiana, que le sustento fáctico de la pretensión ejecutiva por obligación de hacer -sanear y entregar- y de dar -pagar una suma de dinero-, se hace radicar en el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que se endilga a la promitente vendedora LILIANA MARIA LOPEZ GOMEZ, toda vez que en el hecho décimo primero, se afirma que ésta no realizó la entrega de la totalidad del inmueble, en la fecha acordada en virtud de los varios otros sí, “incumpliendo con el contrato de promesa de compraventa”, en el hecho décimo segundo se indica que en el citado contrato de compraventa se pactó la multa del 10% del valor total del contrato a cargo del contratante incumplido y a favor de quien cumplió o se allanó a cumplir la totalidad del contrato y en el hecho decimo tercero se reitera que la demandada está incumpliendo el contrato de promesa de compraventa que celebró con quienes fungen como demandantes.

Fluye de lo expuesto, que el documento que se pretende hacer valer como título ejecutivo, es el contrato de promesa de compraventa, celebrado el día 30 de diciembre de 2016, entre la señora LILIANA MARIA LOPEZ GOMEZ y los señores HERNAN DARIO CARDENAS, ALBEIRO DE JESUS PATIÑO, JOHANA PATRICIA SANCHEZ ZAPATA y JUAN MAURICIO SANCHEZ, respecto un inmueble ubicado en este Municipio, identificado con matrícula inmobiliaria No. 037-31880 de la Oficina de registro de la localidad; contrato que carece de idoneidad para sustentar la presente ejecución.

Lo anterior por cuanto, conforme a la jurisprudencia y la doctrina citadas en las consideraciones, la naturaleza jurídica de dicho convenio es la de ser un contrato preparatorio, eminentemente provisional y transitorio, en cuanto solamente surte efectos hasta cuando sea celebrado o perfeccionado el contrato prometido como lo es, en este caso la compraventa de un inmueble que, según afirmó el demandante, se perfeccionó por medio de la Escritura pública 256 del 27 de febrero de 2017, de la Notaria Once del circuito de Medellín y que tiene su objeto propio y obligaciones independientes del objeto y obligaciones del contrato prometido, las cuales se contraen a la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulado.

Fuerza es concluir que el contrato de promesa de compraventa no puede servir de sustento para exigir, por la vía ejecutiva, obligaciones como la de saneamiento y entrega material del inmueble, que son propias del contrato de compraventa prometido, que como se afirma en la demanda, fue perfeccionado mediante la escritura pública 256 del 27 de febrero de 2017, de la Notaria Once del Circuito de Medellín, y que acredita el cumplimiento de la obligación de

hacer que en virtud de dicho contrato se contrajo por la promitente vendedora, lo que implica la extinción del mismo, en razón de su carácter transitorio y provisional.

Consecuente con lo anterior y toda vez que con la demanda no se acompañó documento que preste mérito ejecutivo, al tenor del artículo 422, como expresamente lo exige el artículo 430 del CGP, no es viable adelantar válidamente la ejecución, y debe en cambio denegarse el mandamiento ejecutivo, por lo que, sin que sean necesarias consideraciones adicionales, el Juzgado,

RESUELVE:

Primero: NEGAR el mandamiento ejecutivo para el saneamiento y entrega del inmueble y para el pago de la multa por incumplimiento, solicitado por los señores JUAN MAURICIO SANCHEZ ZAPATA, JOHANA PATRICIA SANCHEZ ZAPATA, HERNAN DARIO CARDENAS AGUDELO, ALBEIRO DE JESUS PATIÑO TORRES, en contra de la señora LILIANA MARIA LOPEZ GOMEZ, por cuanto el contrato de promesa de compraventa que sustenta la ejecución carece de mérito ejecutivo.

Segundo: ORDENAR la devolución de los anexos de la demanda a quien los aportó, sin necesidad de desglose, así como el archivo de lo actuado, una vez que esta providencia alcance ejecutoria.

Tercero: RECONOCER personería al Dr. ADOLFO PULGARIN CORREA portador de la T.P. 131.557 del C. S. de la J., para que judicialmente represente a los demandantes, en los términos del poder que le fue conferido y con las facultades de que trata el artículo 77 del CGP.

NOTIFIQUESE

GLORIA ESTELA GARCÍA TORO

Jueza

Notificado por Estados No. 62 del 18 de noviembre de 2020

Firmado Por:

GLORIA ESTELA GARCIA TORO

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE YARUMAL-
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:

fc2c17bb311820ccc8b68e1b4afdfba9a5824173a431495d06e9b7ff5a886877

Documento generado en 17/11/2020 09:36:31 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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