

Constancia secretarial: 08 de octubre de 2020- A despacho del señor Juez la presente demanda proveniente de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali habiéndose resuelto de fondo el recurso interpuesto. Sírvase proveer.

CARLOS VIVAS TRUJILLO
El Secretario

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, ocho (08) de octubre del año dos mil veinte (2020)

RAD. 76001-31-03-002-2016-00175-00

En atención a lo informado por la Secretaría del despacho, obedécese y cúmplase lo resuelto por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali en su providencia de fecha 14 de julio de 2020, en el presente proceso.

Notifíquese

[Handwritten signature]
VÍCTOR HUGO SÁNCHEZ FIGUEROA
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO CALI
VALLE
Cali, 16 OCT 2020
Notificado por anotación en ESTADO No. 78
de esta misma fecha.-
El Secretario,

CARLOS VIVAS TRUJILLO

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Jurisdicción Ordinaria



Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali
Sala Civil

REFERENCIA COMPLETA:
Radicación Única Nacional: 76001-31-03-002-2016-00175-01
Radicación interna: 4274
Proceso: Ejecutivo por obligación de suscribir documento
Demandante: Consuelo Henao Saavedra
Demandado: Alejandrina Ramos Quiñonez
Procedencia: Juzgado 2° Civil del Circuito de Cali
Motivo: Apelación Auto

Magistrado Sustanciador:

JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA.

Santiago de Cali, catorce (14) de julio de dos mil veinte (2020)

I. ESCENARIO DESCRIPTIVO

1. INTROITO

Procede el Magistrado Sustanciador a decidir el recurso de apelación incoado por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto interlocutorio del 26 de agosto de 2019, proferido por el Juzgado 2° Civil del Circuito de Cali, a través del que declaró la ilegalidad de todo lo actuado dentro del proceso y se abstuvo de librar mandamiento ejecutivo.

2. HECHOS RELEVANTES

2.1. EN LOS ANTECEDENTES

2.1.1. En el año 2016, la demandante CONSUELO HENAO SAAVEDRA actuado por conducto de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva por obligación de suscribir documento en contra de ALEJANDRINA RAMOS QUIÑONEZ a través de la que pretende la suscripción voluntaria y/o judicial de la escritura pública de compraventa a través de la que se materialice la tradición a su favor del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-7661 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que le fuere prometido en venta a través de contrato del 1 de julio de 2015.

2.2. EN EL DESARROLLO PROCESAL

2.2.1. El 14 de julio de 2020 se presenta demanda ejecutiva por obligación de suscribir documento derivada del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, suscrita el 1 de julio de 2015, entre Alejandrina Ramos Quiñonez en calidad de promitente vendedora y Consuelo Henao Saavedra como promitente compradora.

2.2.2. EL precio y forma de pago de la anterior obligación contractual quedó pactada de la siguiente manera:

“TERCERA. DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA DEL CONTRATO.
LA CONDICIÓN RESOLUTORIA DEL PRESENTE CONTRATO CONFORME LO REGALA EL ARTÍCULO 1546 DEL CÓDIGO CIVIL, CONDICIONA LA MODALIDAD DEL PRESENTE CONTRATO JURÍDICO A SU EXISTENCIA Y PRODUCE TODOS LOS EFECTOS QUE LE SON PROPIOS: 1) HASTA QUE LA CONDICIÓN DE TRANSACCIÓN POR PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE LA PROMITENTE COMPRADORA AL INTERIOR DEL PROCESO QUE ADELANTA EL JUZGADO 41 CIVIL DE DESCONGESTIÓN DE CALI EN CONTRA DE LA PROMITENTE VENDEDORA, SE HAGA REALIDAD, SO PENA DE QUE EL ACTO JURÍDICO PIERDA AUTOMÁTICAMENTE SU EFICACIA, ES DECIR, SIN

*Apelación de auto
(4274) 76001-3103-002-2016-00175-01
Ejecutivo por obligación de suscribir documentos.*

NECESIDAD DE QUE LAS PARTES, NI UN JUEZ (U ÁRBITRO, DE SER EL CASO) TENGAN QUE PRONUNCIARSE SOBRE ELLO. ...Y... 2) OBLIGA A LA PROMITENTE VENDEDORA A NO OFRECER EN VENTA EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO A NINGUNA TERCERA PERSONA SO PENA DE LAS INDEMNIZACIONES Y CLÁUSULAS COMPROMISORIAS DEL PRESENTE CONTRATO.”

(...)

“SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE. (\$210.000.000), de los que ya la PROMITENTE COMPRADORA ha cancelado A LA PROMITENTE VENDEDORA A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) M/cte, en efectivo. Y EL ESCEDENTE (SIC) SE CANCELARA (SIC): A) La suma de CIENTO VEINTITRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$123.142.645.00), mediante depósito judicial en el Banco Agrario de la ciudad de Cali, en la cuenta que defina el Juzgado 41 Civil Municipal de Descongestión de Cali, para cubrir la obligación que tiene la promitente vendedora en su contra al interior del proceso ejecutivo, radicado bajo el NO. 76001400303020130061500, y B) La suma de SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CIENTEA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MCTE. (\$66.857.355.00) protocolizada y registrada ante la Oficina de Registro de la ciudad de Cali, la escritura pública que materializa legalmente la venta del inmueble por objeto del presente contrato a favor de la PROMITENTE COMPRADORA.”

2.2.3. Mediante “otro sí” del 7 de octubre de 2015, las partes de anterior contrato fijaron la cláusula sexta del anterior contrato en los siguientes términos:

“CLAUSULA SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO, EN EL SENTIDO QUE LA PRIMITENTE COMPRADORA HA CANCELADO ADEMAS (SIC) LA SUMA DE DIECISEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$16.000.000) A LA PROMITENTE VENDEDORA, QUEDANDO UN TOTAL CANCELADO EN EFECTIVO DE FORMA DIRECTA A LA PROMITENTE VENDEDORA DE CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$40.200.000) M/cte. Y EL EXCEDENCTE SE CANCELARA: A) La suma de CIENTO VEINTITRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$123.142.645.OO), mediante depósito judicial en el Banco Agrario de la ciudad de Cali, en la cuenta que defina el Juzgado 1 Civil Municipal de Descongestión de Cali, o al señor EDGAR FIGUEROA, demandante, para cubrir la obligación que tiene la PROMITENTE VENDEDORA en su contra al interior del proceso ejecutivo, radicado bajo el No. 76001403003020130061500/, y B) EL EXCEDENTE SE CANCELARÁ protocolizada y registrada ante la Oficina de Registro de la ciudad de Cali, la escritura pública que materializa legalmente la venta del inmueble objeto del presente contrato a favor de la PROMITENTE COMPRADORA.”

2.2.4. El 17 de junio de 2016, el Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali “LIBRA ORDEN DE PAGO” (sic) en contra de la demandada, y la previno para que, dentro del término de 3 días siguientes a la notificación de dicha providencia, procediera a la suscripción del documento consistente en la escritura pública que solemniza el contrato de promesa de compraventa de marras. De igual manera, le indicó que en caso de no proceder a su suscripción dentro del término indicado, el juez, de conformidad con el artículo 436 del C.G.P. procedería a hacerlo (Puso de presente el contenido del documento obrante a folios 13 a 15).

2.2.5. Emplazada la demandada y contestada la demanda por parte de curador *ad litem*, el 30 de junio de 2017, se dictó sentencia en la que

se dispuso seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento ejecutivo y condenó en costas la demandada.

2.2.6. Remitido el proceso a los juzgados de ejecución civil del circuito de Cali, mediante providencia del 7 de junio de 2019, la Juez 3 Civil del circuito de ejecución de sentencias, luego de señalar que de acuerdo con la naturaleza de la ejecución (suscripción de documentos) su cumplimiento le correspondía adelantarle al juez de conocimiento, y advertir las falencias que para tal efecto tenía la demanda, dejó sin efecto todas las actuaciones surtidas por ella dentro del trámite de ejecución y ordenó remitir al proceso al Juzgado de conocimiento para que lleve a cabo las actuaciones de su competencia.

2.2.7. Mediante providencia del 26 de agosto de 2019, el Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali en uso del control de legalidad previsto por el artículo 132 del C.G.P., declaró la ilegalidad de todo lo actuado en el proceso a partir del auto del 17 de junio de 2016, y se abstuvo de librar el mandamiento ejecutivo solicitado.

Lo anterior, tras considerar que: 1. la demanda fue admitida sin el lleno de requisitos legales, es decir, no fue allegado el documento que debe ser suscrito por el juez conforme lo prevé el artículo 434; y, 2. que el documento faltante, junto con el título ejecutivo, conforman *“un título compuesto necesario a fin de determinar los alcances del negocio jurídico, y con ello, la claridad que se requiere para librar mandamiento ejecutivo”*.

2.3. EN EL RECURSO DE APELACIÓN

2.3.1 Resuelto desfavorablemente el recurso de reposición formulado en contra de la anterior decisión, el a quo concedió la alzada, la que se encuentra sustentada bajo la premisa de que la promesa de compraventa

allegada a la demanda por sí sola presta mérito ejecutivo, pues de una parte, “*reúne los requisitos de expresividad, claridad y exigibilidad*” previstos en el artículo 422 del C.G.P. para ser demandada ejecutivamente, y de otra, en torno a la naturaleza del contrato celebrado, también satisface los requisitos fijados por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Por lo que considera que, “*a efecto de modular el derecho conforme a las potestades consagradas en el artículo 42, numerales 5º, 6º, y como garantía final el numeral 12 del C.G.P., que el señor juez desarrolle el cumplimiento forzado, en los términos del artículo 436 de la misma norma, ordenando previamente, a costa de la parte actora, que se confeccione la escritura pública traslativa de dominio del bien inmueble, para suscribirla, o haciendo uso de su facultad como Juez de la República, mediante sentencia debidamente ejecutoriada, que reconozca la titularidad del dominio real sobre el inmueble a favor de la señora CONSUELO HENAO SAAVEDRA, se ordene su inscripción en la oficina (sic) de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.*”

II. PROBLEMA JURÍDICO

2.1. Con base en los anteriores hechos, corresponde a la Sala resolver los siguientes problemas jurídicos:

i) ¿El requisito fijado por el artículo 434 del C.G.P. respecto el deber de acompañar a la demanda por obligación de suscribir documentos, además del título ejecutivo, la minuta o documento que debe ser suscrito por el ejecutado, o en su defecto por el juez, convierte el título ejecutivo en complejo?

ii) ¿El título ejecutivo presentado como base de la obligación contiene realmente condiciones de exigibilidad que hagan procedente su ejecución?

II. ESCENARIO PRESCRIPTIVO

3. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS NORMATIVOS

3.1.1. C.G.P.

“Artículo 434. Obligación de suscribir documentos. Cuando el hecho debido consiste en suscribir una escritura pública o cualquier otro documento, el mandamiento ejecutivo, además de los perjuicios moratorios que se demanden, comprenderá la prevención al demandado de que en caso de no suscribir la escritura o el documento en el término de tres (3) días, contados a partir de la notificación del mandamiento, el juez procederá a hacerlo en su nombre como dispone el artículo 436. A la demanda se deberá acompañar, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el juez.

Cuando la escritura pública o el documento que deba suscribirse implique la transferencia de bienes sujetos a registro o la constitución de derechos reales sobre ellos, para que pueda dictarse mandamiento ejecutivo será necesario que el bien objeto de la escritura se haya embargado como medida previa y que se presente certificado que acredite la propiedad en cabeza del ejecutante o del ejecutado, según el caso. El ejecutante podrá solicitar en la demanda que simultáneamente con el mandamiento ejecutivo se decrete el secuestro del bien y, si fuere el caso, su entrega una vez registrada la escritura.”

3.1.2. De la promesa de compraventa

“Código Civil. Artículo 1611. Requisitos de la Promesa. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

*Apelación de auto
(4274) 76001-3103-002-2016-00175-01
Ejecutivo por obligación de suscribir documentos.*

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, 1502 del Código Civil.*

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

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

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”. (Negrilla de la Sala)

3.2. PRESUPUESTOS JURISPRUDENCIALES

3.2.1. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 25 de octubre de 2001, M.P. Jorge Santos Ballesteros.

“...esta Corporación, en relación con el contrato de promesa de compra-venta ha señalado que: “Cuando la promesa de contrato carece de cualquiera de las exigencias legales antes señaladas, (Ley 153 de 1887, art.89) tal acto se encuentra afectado de nulidad absoluta, como claramente se desprende de lo que dispone el artículo 1741 del Código Civil. En efecto, tiene dicho la Corte que si ‘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 haya 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 de la naturaleza del pacto”. (G.J. Tomo LXXXIX, pág. 245)”.

3.2.2. De otro lado, frente al cumplimiento del requisito previsto en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 18 de noviembre de 2014, M.P. Margarita Cabello Blanco, indico que:

“Como tiene sentado la Corte, “en tratándose del requisito 3º del art. 89 de la ley 153 de 1887, la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple, es aquella ‘que comporta un carácter determinado’, por cuanto solo una condición de estas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido. La de la otra clase, precisamente por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales. ‘Pero si según el ordinal 3º del precitado artículo 89 de la ley 153, -dice la Corte-, la promesa de contrato, para su validez, debe contener ‘un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato’, bien se comprende que para cumplir tal exigencia no puede acudirse a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación son instrumentos idóneos que sirven para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida’ (Sentencia de Casación Civil de 5 de julio de 1983, citada en G.J. N° 2423, pág. 284)”

3.2.3. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 7 de febrero de 2008, M.P. William Namén Vargas.

“En torno a la indicación de la notaría para otorgar el instrumento público contentivo del contrato de compraventa prometido respecto de derechos reales sujetos a esta forma solemne, para la Sala, estricto sensu, esta exigencia

concierno al lugar del cumplimiento de la prestación de hacer, especificando una de las existentes en el territorio, sin perjuicio de las previsiones legales (artículo 15 de la Ley 29 de 1973, Decreto Reglamentario 2148 de 1983 y el artículo 62, ordinal 20 de la Ley 734 de 2002). En idéntico sentido, privilegiando el principio de la utilidad negocial y del favor negotti, precisa la Corte que los promitentes contratantes pueden subsanar la omisión inicial de la notaría, adicionando el contrato u otorgando el instrumento público, esto es, cumpliendo la obligación de hacer consistente en la celebración del contrato futuro definitivo, pues “...el saneamiento tácito sólo es posible mediante el cumplimiento de la obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido, que es la esencial del vínculo y no mediante el cumplimiento espontáneo de otras prestaciones incorporadas al acuerdo” (cas. 28 de julio de 1960, XCII, 2227, 981-989)

Por otra parte, en lo atinente a la censura de falta de indicación de la notaría en la promesa de compraventa, la doctrina de la Corte, ha sostenido de manera inalterada que en tal caso “su otorgamiento debía hacerse en el ‘domicilio del deudor’, pero siempre que se cumplan las siguientes condiciones: a) que tanto el promitente vendedor como el promitente comprador tengan un mismo domicilio, pues como ya se vio cada uno de ellos es, respecto del otro deudor (...) b) que en ‘el domicilio del deudor’ sólo exista una notaría” (cas. octubre 6/1982, CLXV, 2406, 245, reiterando cas. septiembre 6/1982, CLXV, 2406, 170)”.

3.2.4. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 21 de junio de 2002, M.P. Silvio Fernando Trejos.

“Tratándose, pues, de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demanda el artículo 89 numeral 4° de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, elementos esenciales de este contrato; pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa

*Apelación de auto
(4274) 76001-3103-002-2016-00175-01
Ejecutivo por obligación de suscribir documentos.*

10

perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles (...). Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces se precise en qué notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa: de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los prometedores acuerdan, como sujeta materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido" (G. J., T. CLIX, pág. 10)".

3.3. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

3.3.1. De entrada debe indicarse que el argumento utilizado por el *a quo* para dejar sin valor todas las actuaciones surtidas dentro del presente asunto, bajo la consideración de estar en presencia de un título ejecutivo complejo, resulta errado.

En efecto, la correcta interpretación del señalado artículo 434 del C.G.P. que prevé la necesidad de acompañar a la ejecución de las obligaciones de suscribir documentos, además del título ejecutivo, la minuta o el documento que debe ser suscrito por el ejecutado o, en su defecto, por el Juez, permite inferir que este último es un requisito de esa demanda en particular que debe ser aportado para cumplir con la finalidad de la misma, que no es otra que obtener la suscripción del documento, y no así, que tal anexo pase a integrar el título ejecutivo, el que para la prosperidad de su ejecución, únicamente requiere la demostración de la existencia de una obligación jurídicamente exigible.

Y es que, no podría pensarse que la minuta o documento a suscribir deba ser considerado como parte integrante el título, cuando la

misma no hace parte del contrato preparatorio (promesa de compraventa) del que, para caso concreto, se derivan las obligaciones demandadas.

De ahí entonces, verificado como se tuvo por parte del juez de primera instancia que dicho requisito de la demanda no se encontraba satisfecho o al menos no en la forma en que debía hacerse, y que tal inconsistencia no fue objeto de control por parte del juzgado al momento de calificar su admisibilidad, es claro que la actuación pertinente era ordenar que se subsane tal defecto (inadmisión), y no así, negar la orden de pago solicitada con base en el título ejecutivo allegado pues éste únicamente requería para tal cometido, la verificación de la satisfacción de la existencia de una obligación ejecutable.

No obstante, pese al referido error procesal en el que incurrió *in a quo*, la Sala debe señalar que, revisado el título ejecutivo presentado a ejecución, el mismo no resulta ejecutable.

3.3.2. En efecto, en torno del título ejecutivo, con el fin de determinar y precisar el derecho reclamado, el artículo 422 del C.G.P. preceptúa que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él.

Bajo las anteriores circunstancias, es claro que la obligación no sólo debe constar en un documento proveniente del ejecutado, sino que además, debe ser clara, expresa y exigible. En relación con la claridad de la obligación, tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado que aquella guarda estrecha relación con la lectura y comprensión fácil de lo convenido, razón por la cual se descartan las obligaciones inteligibles, confusas o las que no precisen de forma evidente su alcance o contenido.

9
/

De otro lado, resulta ser expresa la obligación cuando de ella se hace mención a través de las palabras sin que para deducirla sea necesario acudir a racionios, elucubraciones, suposiciones o hipótesis que impliquen un esfuerzo mental. Finalmente, la obligación es exigible cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición, o porque estándolo, el plazo se ha cumplido o ha operado la condición.

Revisado para el caso concreto el documento aducido como fuente de la ejecución, debe de entrada decirse que, contrario a lo indicado por el apelante, el mismo no cumple con los requisitos establecidos en los artículos 422 y 434 del C.G.P. para soportar la obligación de suscribir la escritura pública que materialice la tradición a título de compraventa del inmueble referenciado, en tanto no cumple con el requisito de la exigibilidad.

En efecto, el documento de promesa de compraventa de marras y el otro sí modificatorio del mismo, que modifica el pacto inicial en lo que toca con el precio pagado y época en que debía surtirse la ejecución de esta obligación, señala: “...*EL EXCEDENTE SE CANCELARA: A) La suma de CIENTO VEINTITRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$123.142.645.00), mediante depósito judicial en el Banco Agrario de la ciudad de Cali, en la cuenta que defina el Juzgado 1 Civil Municipal de Descongestión de Cali, o al señor EDGAR FIGUEROA, demandante, para cubrir la obligación que tiene la PROMITENTE VENDEDORA en su contra al interior del proceso ejecutivo, radicado bajo el No. 76001403003020130061500/, y B) EL EXCEDENTE SE CANCELARÁ protocolizada y registrada ante la Oficina de Registro de la ciudad de Cali, la escritura pública que materializa legalmente la venta del inmueble objeto del presente contrato a favor de la PROMITENTE COMPRADORA.*”

Como bien se ve, el clausulado así expuesto no permite conocer a ciencia cierta la época en que la demandada debía suscribir la escritura pública de compraventa a que hace mención la demanda para exigir su cumplimiento forzado, es decir, no nos encontramos ante una obligación exigible.

Nótese cómo si bien el literal A) de la cláusula transcrita hace referencia a una obligación de ejecución instantánea, cuyo cumplimiento se encuentra acreditado con el documento que obra a folio 6 del expediente, no ocurre lo mismo respecto la obligación contenida en el literal B) de la misma, en el que no solamente NO se indicó o precisó una fecha o época en la que debería suscribirse la escritura pública o fijó una condición determinable¹, sino que tampoco, se señaló la notaría en la que tal suscripción debía llevarse a cabo, viciando con ineficacia la promesa celebrada².

De esta manera entonces, teniendo en cuenta que el título ejecutivo base de la acción no resulta exigible, se impone la confirmación de la providencia apelada en el sentido de negarse el mandamiento ejecutivo solicitado y la devolución de los documentos presentados con la demanda en la forma allí dispuesta.

¹ *“Las condiciones de los ordinales 3° y 4° del artículo 89 definen el carácter transitorio del contrato de promesa, que, como bien se sabe, es un medio para llegar al contrato resultado o fin, es decir, el prometido. Como la misma noma lo indica, el plazo o la condición son los hechos futuros que al cumplirse fijan la época en que ha de celebrarse el contrato. La fijación de la época dice el Ord 3° del artículo 89 debe hacerse a través de un plazo o una condición, pero teniendo presente, como lo ha expuesto la Corte, que en este punto lo primordial o subordinante, es el señalamiento de la época y lo instrumental el plazo o la condición, que según las circunstancias concretas del caso deben ser adecuadas para precisar la época.*

En relación con la segunda, que es la involucrada en el caso en estudio, la jurisprudencia de la Corporación ha distinguido la condición determinada de la indeterminada, indicando como de la primera clase, aquella donde la realización del evento que puede tener ocurrencia, en el caso de que efectivamente la tenga ocurrida dentro de un lapso temporal determinado de antemano” y como de la segunda, cuando no sólo es incierta la ocurrencia del evento, “sino que además se ignora la época en que éste puede ocurrir” (Sentencia de 18 de septiembre de 1986).

² Para la jurisprudencia de la CSJ, una promesa civil de compraventa a la que le faltare alguno de los requisitos legales previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, ante la ausencia de consagración expresa de la inexistencia como forma específica de ineficacia en el estatuto civil, debe atacarse vía nulidad absoluta, con fundamento en el artículo 1741 del Código Civil (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil de enero 27 de 1981)

10

En mérito de lo expuesto, el suscrito Magistrado de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali (V), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR POR LAS RAZONES EXPUESTAS EN LA PARTE MOTIVA DE ESTA PROVIDENCIA el auto interlocutorio del 26 de agosto de 2019 proferido por el Juzgado 2º Civil del Circuito de Cali, mediante el que se abstuvo de dictar mandamiento ejecutivo.

SEGUNDO. Sin costas procesales en esta instancia por no haberse causado.

TERCERO: ORDENAR la devolución del expediente al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE

El Magistrado,


JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA

