



SALA UNIPERSONAL DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	Ejecutivo singular
DEMANDANTE	Portalnovo S.A.S.
DEMANDADO	Carolina Vásquez Arango
RADICADO	05001 31 03 021 2022 00356 01
DECISIÓN	Confirma auto apelado

Medellín, diecisiete de mayo de dos mil veintitrés

El Despacho resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1.1. En providencia de 12 de diciembre de 2022 el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín, negó el mandamiento de pago pretendido por Portalnovo S.A.S., al considerar que en el caso *sub judice* la sociedad ejecutante se amparó en la cláusula décima del contrato, para obtener el pago de la cláusula penal correspondiente al 20% del valor total del precio acordado, tras aducir el incumplimiento de la contraparte, quien no concurrió para la suscripción de la escritura pública de compraventa en la fecha y hora acordada.

Apuntó que al tenor literal del contrato aportado, se evidenciaba un acuerdo con obligaciones recíprocas, entre las cuales se encontraba que la ejecutada debía pagar \$3.400'000.000 en los plazos acordados y modificados en un otro sí, y a su vez, la demandante debía entregar la posesión del inmueble, supeditada a la terminación de un contrato de arrendamiento mientras se pagaba la totalidad del precio y el levantamiento de un acta de entrega del bien, situación que de entrada diluía cualquier pretensión ejecutiva, dado que no se encontraba inequívocamente acreditada.

Anotó que la Corte Suprema de Justicia ha establecido que, en los contratos bilaterales con obligaciones sucesivas, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo podría demandar el cumplimiento del contrato si

cumplió o se allanó a cumplir conforme con lo pactado, pero podría demandar la resolución si no cumplió o se allanó a cumplir con fundamento en que la contraparte incumplió con anterioridad. Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, el contratante cumplido o que se allanó a cumplir, queda en libertad de ejercer o la acción cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso.

En este sentido, determinó que la parte demandante debía comprender que para que naciera su derecho a la indemnización pactada, debía acreditar el cumplimiento de sus obligaciones, lo cual ameritaba un debate probatorio mucho más amplio y en un escenario procesal diferente a la acción ejecutiva, por lo que resultaba inviable la orden de apremio en los términos solicitados, dado que no surgía con claridad los atributos previstos en el artículo 422 del C.G.P.

1.2. Inconforme con esa decisión, el apoderado judicial interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, con el objetivo de que la decisión fuera revocada y en su lugar se librara la orden judicial de pago.

Al respecto adujo que el juez identificó que el motivo de la pretensión se concretaba en que la demandada no concurrió a suscribir la escritura en la fecha y hora acordada, empero, esto no guarda relación con los hechos de la demanda ni con las pruebas allegadas, ello debido a que, el incumplimiento de la ejecutada consistió en que no pagó el precio en las fechas y cuantías establecidas en el contrato de promesa de compraventa. En cuanto a los requisitos del contrato como título ejecutivo, expuso que en el documento no se aprecia que haya términos que se presten a confusión o equívocos, ni contenidos contradictorios o ambiguos, que lleven a concluir la inexistencia de una obligación clara a cargo de la accionada. También arguyó que no podía afirmarse que la obligación no era expresa, pues en la cláusula cuarta del contrato quedó establecido el monto de los distintos abonos que la promitente compradora debía cancelar hasta cubrir el precio total pactado, la fecha de cada uno de ellos y el medio por el cual debía hacerlo. Señaló que en relación con la exigibilidad de la obligación se tenía que, en virtud del texto del contrato, las partes se acogieron a la reclamación judicial por la vía ejecutiva, respecto

del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas, a lo cual se agrega lo acordado respecto de la cláusula penal, misma que no necesitaba de requerimiento o constitución en mora.

En lo atinente a la entrega del inmueble, precisó que era dable aplicar por analogía lo previsto en el artículo 754 del Código Civil, en tanto, la demandada ostentaba la tenencia del bien en virtud de un contrato de arrendamiento. De igual modo, refirió que el acta de entrega era un mero formalismo, pues la demandada conocía el estado de habitabilidad del predio.

1.3. En auto de 1 de febrero de 2023 el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín resolvió el recurso de reposición y en subsidio apelación de manera desfavorable, por lo cual, mantuvo incólume la decisión y concedió la alzada.

Como cimiento de lo precedente, determinó que tanto doctrinaria como jurisprudencialmente se ha sostenido que, del contrato de promesa, solo emerge la obligación de celebrar el contrato prometido, en este caso la compraventa, como instrumento traslativo de dominio, por ende, la discusión debe girar en torno al cumplimiento de dicha obligación. Indicó que la parte recurrente se equivocó al considerar que la vía ejecutiva es el mecanismo idóneo para pretender el pago de la cláusula penal porque no se pagó el precio acordado en el contrato, pues de los documentos arrimados no se desprende ni el cumplimiento ni el incumplimiento de las obligaciones pactadas por parte de ambos contratantes. Señaló que otro escenario procesal sería, si la demandante pretendiera el cumplimiento forzoso del contrato de promesa, esto es, la celebración de la compraventa en los términos solicitados, pues en ese aspecto sí se desprende una obligación expresa, clara y exigible contra la presunta deudora. Por el contrario, para exigir el pago de la cláusula penal se debía acreditar que la accionante se allanó a cumplir su compromiso, como por ejemplo la entrega del inmueble, lo cual estaba condicionada a la terminación de un contrato de arrendamiento y la elaboración de un acta de entrega y que, a pesar de ello, la contraparte faltó a su deber.

En este sentido, concluyó que de los documentos arrimados no era evidente el incumplimiento que diera lugar al cobro de la cláusula penal, y mucho menos que esta se hubiera hecho exigible a cargo del contratante cumplido, pues

hasta el momento solo se basa en afirmaciones de la parte demandante sin sustento alguno.

CONSIDERACIONES

2.1. El artículo 422 del Código General del Proceso establece lo que debe entenderse por título ejecutivo. Al respecto, la norma señala:

"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."

2.2. Por su parte, el artículo 89 de la Ley 153 de 1987 prevé los requisitos del contrato de promesa:

"ARTÍCULO 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

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;

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

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil."

2.3. En relación con esta temática la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC15089 de 2015 reiteró algunos planteamientos respecto de la posibilidad de ejercer la demanda ejecutiva para el cobro de la cláusula penal. En este sentido, señaló:

"En adición, se colige que el ad quem relegó lo señalado por esta Corte respecto de la naturaleza del negocio preparatorio, pues en pasadas oportunidades se ha considerado:

"(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283) (...)"

"(..) Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes (...)"

"De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, luego de asentar la consensualidad del contrato de promesa mercantil y la

incompatibilidad en la materia con el artículo 89 de la Ley 153 de 1889, hubiese advertido que "El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos (...) (G.J. CLXVI. No. 2407) (...)"(subraya fuera de texto)¹.

Preciso es relieves que las obligaciones de la promesa pueden no sólo dirigirse a la celebración del negocio prometido, pues es posible pactar anteladamente, como en este caso, cancelaciones anticipadas o lo relativo a la entrega de los bienes ofrecidos en venta; sin embargo, lo referente al cumplimiento de dichos deberes, los cuales subsisten luego de agotarse la finalidad del convenio prometido, generan vías especiales para su reclamación y, en lo atinente a este asunto, bien puede advertirse que un trámite ejecutivo no se muestra como idóneo, pues existe amplia discusión en torno a la satisfacción del compromiso de pago adquirido por la aquí querellante."

CASO EN CONCRETO

En el caso bajo examen, el recurso formulado plantea resolver si el juez de primer grado tuvo razón al negar el mandamiento de pago porque consideró que el proceso ejecutivo no era el medio idóneo para debatir sobre el cumplimiento o no del contrato de promesa de compraventa y en ese sentido, pretender el cobro de la cláusula penal, pues ello exige un escenario procesal diferente, máxime que no se demostró que la promitente vendedora hubiese

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 28 de julio de 1998, exp. 4810, criterio reiterado el 26 de marzo de 1999, exp. 5149; y el 7 de noviembre de 2003, exp. 7386.

cumplido con las obligaciones del contrato, concretamente con la suscripción del acta de entrega del bien inmueble prometido en venta.

Al respecto, esta dependencia judicial encuentra ajustado a derecho lo resuelto por el fallador de primera instancia, debido a que, en el presente caso el título ejecutivo presentado para el cobro, es decir, la promesa de compraventa, comprende obligaciones simultaneas, es decir, que, para la ejecución íntegra del contrato, tanto la promitente compradora como la promitente vendedora debían llevar a cabo ciertas gestiones requeridas para suscribir luego el contrato de compraventa.

En ese sentido, se tiene que la promitente vendedora tenía el deber de entregar el bien inmueble, lo cual se materializaría el 1 de enero de 2022 con la suscripción de un acta de entrega en que constara el estado de los inmuebles. No obstante, llegada esa fecha, el acta de entrega no se hizo bajo el argumento de que la contraparte había incumplido el acuerdo respecto de los pagos que debía cancelarse para ese momento. Aunado a ello, se observa que el 26 de enero de 2022 los extremos contractuales convinieron un otrosí según el cual mantenían la fecha de entrega, pese a que la misma había pasado y modificaron la fecha en que se otorgaría la escritura pública de compraventa. Adicionalmente las partes, el 25 de febrero de la misma anualidad, acordaron emitir un otrosí, pero, en esta oportunidad, solamente modificaron la fecha en que debía suscribirse la escritura pública de compraventa, de manera que la presunta fecha de entrega siguió siendo el 1 de enero de 2022.

Así las cosas, se advierte que la obligación contraída por la promitente vendedora no se demuestra cumplida en los términos acordados, puesto que la entrega del inmueble no se hizo y la explicación dada por el recurrente en cuanto a que la promitente compradora ejercía la tenencia del mismo como arrendataria, no basta para obviar dicha obligación consignada en la promesa de contrato puesto que lo estipulado fue un acta de entrega, que a la postre no se encuentra acreditada, sin lo cual, la cláusula penal no puede ser ejecutada. De manera que, ante las dudas sobre el cumplimiento de las obligaciones del contrato, no es posible emitir la orden compulsiva de pago.

En consecuencia, la decisión proferida por el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín en auto de 12 de diciembre de 2022 debe ser confirmada.

Por lo expuesto, el Despacho RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la decisión adoptada en providencia de 12 de diciembre de 2022 por el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO. Sin condena en costas por cuanto no se causaron.

NOTIFÍQUESE


MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Magistrada