

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL

Madrid –Cundinamarca diecinueve (19) de diciembre dos mil veintidós (2022)

PROCESO: 2022-1369

El juzgado **NIEGA la orden de pago solicitada**, pues el documento allegado, se apartan de las exigencias contenidas en el artículo 422 del Código General del Proceso, en especial la característica de claridad y exigibilidad de las obligaciones, para poder demandar el cumplimiento forzado de la obligación allí contenida.

Solicita la parte demandante librar mandamiento por obligación de suscribir documento (escritura pública) a favor de NURY MAGALY VELASQUEZ VASQUEZ Y JAIRO AGUSTIN MARIÑO ESTEBAN, y en contra RICARDO ANTONIO ZAPATA GIRALDO

Tenemos que la ejecución está soportada en un documento de promesa de venta, donde el demandado RICARDO ANTONIO ZAPATA GIRALDO, se obliga a transferir el 11.11 % del inmueble prometido en venta, por la suma de \$50.000.000, a los compradores demandantes NURY MAGALY VELASQUEZ VASQUEZ Y JAIRO AGUSTIN MARIÑO ESTEBAN

Es sabido que la esencia de cualquier proceso de ejecución la constituye la existencia de un título ejecutivo que cumpla a cabalidad todas y cada una de las exigencias legales, por lo que en su ausencia es indudable la imposibilidad de adelantar ejecución. De otro lado para que una obligación sea exigible ejecutivamente requiere necesariamente que la misma sea clara expresa y exigible, elementos que han sido definidos así:

CLARIDAD Tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, en la determinación de los elementos que componen el título tanto en su forma exterior como en su contenido debe ser preciso su alcance que de su sola lectura se pueda desprender el objeto de la obligación los sujetos activo y pasivo y sobre todo que haya certeza en relación con el plazo de su cuantía o tipo de obligación.

EXPRESA: Que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado.

EXIGIBLE: Hace referencia al aspecto solución de la obligación es decir que no esté sometida a plazo o condición o que de estarlo se haya vencido el plazo o cumplido la condición.

En razón de lo anterior nuestro estatuto procesal prevé que “pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras, y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante”. La promesa de celebrar un contrato obliga a las partes a celebrarlo al cumplirse la condición o al llegar el plazo. Por consiguiente, no se confunden la promesa de celebrar un contrato con el contrato prometido. No es lo mismo decir: si se cumple determinada condición nos obligamos a celebrar una compraventa, que celebrarla. El objeto de la promesa es la celebración del contrato prometido, el objeto del contrato prometido es, por ejemplo, el precio y el inmueble que se ha de traditar, se advierte, entonces que el objeto de la promesa de contrato es precisamente la celebración de ese contrato, es decir, una obligación de hacer.

De la exigencia del numeral 3 del artículo 89 de la ley 153 de 1.987, sobre la previsión de un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, puede concluirse que cumplida la condición que determina la fecha de celebración del contrato, o cumplida la condición que determina la fecha de celebración del contrato, o cumplida la condición y vencido el plazo, o solamente vencido el plazo según los casos, sin que alguna de las partes haya cumplido o se haya allanado a cumplir su obligación de hacer, la contraparte que se aviene a cumplir puede pedir, o la resolución del contrato, o su cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios compensatorios y moratorios con base en lo dispuesto en los artículos 1546 y 1610 del C. Civil .

En el sub-judice se pretende hacer valer como título de recaudo ejecutivo contrato de Promesa de Compraventa el cual dentro de los requisitos que establece el numeral 3 del art. 89 de la ley 153 de 1.887 está el de la fijación del plazo u época de la celebración del contrato prometido. De tal manera que en dicho precepto la expresión de fijar la época que equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. En el presente caso se observa que en el contrato de promesa de compraventa se expresa la escritura pública que da cumplimiento a la presente promesa de compraventa será otorgada por los contratantes en la notaría única de Madrid Cundinamarca , el día 19 de abril de 2022-, a las trece horas

Si bien para el cumplimiento contractual y la reclamación de la demanda, se estudiará si en este caso el demandante puede acudir directamente a la vía ejecutiva, pues para ello su título debe ser claro, expreso y exigible

Inicialmente debe indicarse que el Tribunal Superior de este Distrito ha analizado el tema del mérito ejecutivo de los contratos bilaterales:

En providencia del 14 de septiembre de 2009, dentro del expediente radicado No. 63001-3110-001-2009-00086-01 M.P. Luis Fernando Salazar Longas que: “

“El título ejecutivo es complejo cuando la obligación se deduce de dos o más documentos dependientes o conexos, pero que conforman una unidad jurídica. Es bilateral, cuando contiene obligaciones recíprocas para cada parte. (...) Y sobre el contenido del título ejecutivo al puntualizar que “El hecho debido debe constar en el título ejecutivo y contener una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor, consistente en suscribir u otorgar una escritura pública o cualquier otro documento como un pagaré, un cheque, una letra de cambio, un contrato de arrendamiento (por supuesto no otorgar testamento, por no ser materia contractual)” (destacado del juzgado)

En otra decisión indicó lo siguiente (expediente 63-001-31-03-003-2011-00140-01 el 06 de febrero de 2012 M.P. Marco Isaías Ramírez Luna): “

“2.12. Ya se ha dicho que el escrito contentivo del contrato que da lugar a esta pendencia no contempla que la rogación del servicio notarial para que se extienda la escritura pública que perfeccione el pacto recaiga en alguno de los contratantes en particular, pudiéndose afirmar que esa actividad podía cumplirse indistintamente por el promitente comprador o por el promitente vendedor, con lo que queda diáfano que el recurrente está desasistido de razón cuando su ataque lo funda expresando que “el demandado no tenía listas las escrituras para su firma y ni las había mandado a elaborar, y por el contrario solicitó otro sí”.

2.13. En lo evidenciado, se contempla que del documento traído como base de recaudo no se obtiene que la claridad y exigibilidad de las obligaciones demandadas y, de manera ostensible, emerge la falta de prueba del cumplimiento de los compromisos a cargo del ejecutante y la impuntualidad en los que le concernían al ejecutado. Ello sin desmedro de que se constaten diferencias negociales que las partes pueden entrar a dirimir por la vía ordinaria.”

Con base en los precedentes citados, se evidencia que la promesa de venta no presta mérito ejecutivo, incluso con los documentos anexos, por los siguientes aspectos:

La suma de dinero se pactó a favor del contratante cumplido. ¿cómo saber que el actor es plenamente contratante cumplido? La promesa no sólo contiene la venta: la entrega, no se sabe si se dio o no, ni está demostrado, no se sabe tampoco qué sucedió con los pagos referidos en el numeral segundo de la cláusula tercera.

Devuélvase la demanda y sus anexos a la parte demandante

NOTIFIQUESE**JOSE EUSEBIO VARGAS BECERRA
JUEZ**

Firmado Por:
Jose Eusebio Vargas Becerra
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Madrid - Cundinamarca

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: **35681a86d51d51c19de31dfd997a2d6e0dd1e7b0e26ca0272bde978dc068f69b**
Documento generado en 04/01/2023 08:27:08 PM

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