



26 de noviembre de 2020

Expediente: 2020- 00139
Ejecutivo por obligación de suscribir documento

I.- ASUNTO A DECIDIR

Se encuentra al Despacho la demanda de la referencia a fin de decidir sobre su admisión al tenor de lo previsto en el Art. 90 del C.G.P., una vez subsanada-

II.- ANTECEDENTES

La señora MARÍA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN actuando a través de mandatario judicial, promueve proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento de menor cuantía en contra de NUBIA DEL PILAR CURZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO.

La parte actora allega como título ejecutivo un acuerdo suscrito por las partes el 10 de septiembre del año 2018, mediante el cual los señores antes relacionados acordaron:

1° “Que la señora MARÍA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN hizo un aporte para la compra del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 172-2143, la suma de CIENTO ONCE MILLONES DE PESOS (\$ 111.000.000), por su parte los señores NUBIA DEL PILAR CURZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO aportaron la suma de CIENTO SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 106.500.000).”

2° “Que las partes MARÍA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN y NUBIA DEL PILAR CURZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO, acordaron que es su voluntad vender el bien inmueble antes descrito, siendo la base mínima de la venta el valor de DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 217.500.000).”

3° “El valor de la venta del predio en comento y objeto del acuerdo es: valor solicitado por el predio es de \$300.000.000, el valor mínimo será de \$ 250.000.000.

(...)

Para la venta se establece un término máximo de seis (06) meses, a partir de la firma del acuerdo.”

(...)

4° “Si en el término de los seis (6) meses nets referidos, no se vende el bien inmueble en mención, las partes tendrán la opción de compra del predio por

el valor de los aportes, la señora MARIA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN comprará los derechos de NUBIA DEL PILAR CURZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO, por el valor de CIENTO SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 106.500.000) y los señores NUBIA DEL PILAR CURZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO le podrán comprar a la señora MARIA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN por la suma de CIENTO ONCE MILLONES DE PESOS (\$ 111.000.000).”

5° “Si no hay acuerdo entre las partes conforme a lo dispuesto en el numeral 4°, se iniciara el trámite de subdivisión.” (...)

Con base en el acuerdo celebrada entre las partes, la señora MARIA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN, allegó prueba del envío de su propuesta de compra a los señores NUBIA DEL PILAR CURZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO por la suma de CIENTO SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 106.500.000), habiendo sido remitido la oferta el día 05 de abril del año 2019, además, reposa un requerimiento fechado al 27 de mayo del mismo año.

Posteriormente y ante el silencio frente a la propuesta presentada por la señora MARIA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN a los señores NUBIA DEL PILAR CRUZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO, la primera de las mencionadas adelantó prueba extraprocésal (reconocimiento de documento e interrogatorio de parte) ante este despacho en contra de los señores NUBIA DEL PILAR CRUZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO.

III.- CONSIDERACIONES

En el asunto bajo examen, la parte actora pretende que se suscriba Escritura Pública respecto del bien inmueble identificado con folio de **matrícula inmobiliaria N° 172-2143**, aportando como título ejecutivo acuerdo suscrito por las partes MARIA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN y NUBIA DEL PILAR CRUZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO el día 10 de septiembre del año 2018 y prueba extraprocésal recepcionada a los señores CRUZ CABRA, el día 19 de noviembre del año 2019.

El artículo 422 del C.G.P., establece “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”. (...), la parte actora inicialmente allegó como título valor letra de cambio e hipoteca constituyendo los mismos un título ejecutivo compuesto, comoquiera que esta es la tercera vez que promueve esta demanda, ahora solamente allega la escritura pública de constitución del gravamen hipotecario, al respecto se señaló: Cuando quiera que el título esté conformado por varios documentos, estamos en presencia del título ejecutivo complejo o compuesto¹, donde lo trascendente es su unidad jurídica², es decir, que con ese haz documental puedan estructurarse todos y cada uno de los elementos que configuran el título de ejecución, en los precisos términos

¹ LÓPEZ B., Hernán F. Procedimiento civil, parte especial, 9ª edición, Bogotá DC, Dupré editores, 2009, p.445.

² VELÁSQUEZ G., Hernán D. Estudio sobre obligaciones, Editorial Temis SA, Bogotá DC, 2010, p.585.

del artículo 488, CPC. Para ilustrar, las palabras literales del profesor Bejarano Guzmán³: *“La unidad del título ejecutivo no es física sino jurídica, es decir, sus requisitos pueden estar en uno o varios documentos. (...) el título será simple si todos los requisitos para que sea ejecutivo constan en un solo documento, como un cheque o letra de cambio impagada; (...)”*.

A su vez el numeral 1º del artículo 467 ibídem, señala:

1º A la demanda de adjudicación se deberá acompañar título que preste mérito ejecutivo, el contrato de hipoteca o de prenda, un certificado del registrador respecto de la propiedad de demandado sobre el bien perseguido y, en el caso de la prenda sin tenencia, un certificado sobre la vigencia del gravamen. Tales certificados deberán tener una fecha de expedición no superior a un (1) mes. También se acompañará el avalúo a que se refiere el artículo 444, así como una liquidación del crédito a la fecha de la demanda.

El Código Civil en su artículo 1611 establece: ARTÍCULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 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.

Conforme a los requisitos establecidos por el legislador frente a la promesa de compraventa, se procede a verificar el cumplimiento de cada uno de ellos, respecto del documento allegado como título ejecutivo:

- *Que la promesa conste por escrito, el acuerdo suscrito por las partes consta por escrito, sin embargo, dicho acuerdo no constituye una promesa de compraventa comoquiera que no es clara, expresa y exigible.*
- *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales.*
- *Que la promesa fije un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato, requisito que no se satisface comoquiera que no se señaló una*

³ BEJARANO G., Ramiro. Procesos declarativos, 5ª edición, Bogotá DC, Temis, 2011, p.517.

fecha determinada, no se determinó el día exacto en el que se cumplirían los 6 meses para que otros oferentes presentaran sus propuestas, así como tampoco se determinó a partir de cuándo iniciaban los 2 meses que las partes que suscribieron el acuerdo tendrían para formular su propuesta de compra y cuando finalizaba dicho termino. Tampoco establecido en que Notaria se llegare a suscribir la escritura de venta del inmueble objeto de litigio.

- *Que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. De tal forma que a la promesa de compraventa sólo le falta la formalidad de la escritura pública para convertirse en contrato de venta de inmueble, sin embargo, en el sub-judice no se cumple con dicho presupuesto toda vez que, no se determinó una fecha exacta, día, hora, ni la notaria en la que se suscribiría la escritura pública.*

En ese orden de ideas, la promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebra a no ser que reúna los requisitos concurrentes que se establece el artículo en cita.

La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo dispuesto por el artículo 1500 del código civil, las cuales no pueden ser desconocidas ni por el Juez ni por las partes y la ausencia de uno o más requisito genera nulidad absoluta del acto, conforme a lo dispuesto por el artículo 1741 ejusdem, que al tenor dispone: ***“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad 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, son nulidades absolutas.”***

Conforme a lo anterior, resulta diáfano que el documento suscrito por las partes el 10 de septiembre del año 2018 y la prueba extraprocesal recepcionada por este despacho, no constituye una promesa de compraventa a la luz de lo dispuesto por el artículo 1611 del Código Civil, comoquiera que no se establecieron con claridad los pormenores del negocio jurídico, dejando al arbitrio de las partes aspectos de trascendencia tales como, la fecha exacta en la cual iniciaba y culminaba el termino para presentar la oferta de compra entre las partes, no se estableció una hora determinada para la suscripción de la escritura pública, tampoco se determinó en que ciudad y notaria.

Por otra parte, y no menos importante, los señores MARIA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN, NUBIA DEL PILAR CRUZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO, al suscribir el acuerdo se limitaron a señalar “Que mediante la escritura pública 550 del 6 de abril del año 2017, de la notaria cuarenta y dos de Bogotá D.C., los señores NUBIA DEL PILAR CURZ y CARLOS CABRA RUBIANO, constituyeron usufructo a favor de la señora MAÍA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCON, sobre el bien con folio de matrícula 172-2143 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ubaté, en el municipio de Simijaca, advirtiéndose que no se identificó plenamente el bien materia del acuerdo por sus linderos, de cuantas plantas consta y demás características que deben hacer parte de la promesa de compraventa.

Al respecto, “la Corte manifestó sobre el particular de la debida identificación de inmuebles a la hora de celebrar contratos de promesa, en CSJ SC, 30 oct. 2001, rad. 6849, lo siguiente:

Como se ve, en ningún aparte de tales linderos se menciona como límite específico de la parte del inmueble que se prometió en venta, el relacionado con la primera planta ya construida, de propiedad exclusiva de la sociedad prometedora vendedora, ni los límites verticales del referido espacio superior, -que como lo pactaron los contratantes sólo ascendía hasta el séptimo nivel-, lo que conduce a que se encuentre indebidamente identificado el bien objeto del contrato de promesa de compraventa, con las consecuencias subsiguientes que dicha imprecisión genera al momento de elevar a escritura pública el contrato prometido, circunstancia que incide consecuentemente en la nulidad absoluta del contrato referido, toda vez que dicha omisión no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción, que en este caso se hizo con el propósito de someter la construcción proyectada a determinadas especificaciones, y no fueron ni siquiera incorporados a la promesa para que se viera en ellos la identificación del espacio por construir, soslayándose así que cuando la ley de modo restricto y excepcional admite que el contrato de promesa pueda producir efectos jurídicos reclama que se cumplan íntegramente y sin esguinces la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, entre ellos el consagrado en el numeral 4, antes transcrito.

[...] Sobre el particular ha dicho esta Corporación: “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 halla 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 a la naturaleza de tal pacto” (G. J. T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.

[...] Ahora bien, como ya se dijo, esa identificación no solamente debe hacerse en forma completa sino que debió incluirse en el texto del contrato de promesa de compraventa, en tanto esa fue la forma de celebrarlo escogida por las partes, sin que sea suficiente en este caso mencionar a otros documentos como son los planos y la licencia de construcción, con los cuales no se suplen las deficiencias comentadas en torno a la determinación del bien prometido en venta, máxime, si, como se advirtió, esa alusión no tuvo por finalidad dejar en claro cuál era el bien prometido.

Asimismo, nótese que en la recepción del interrogatorio de parte y reconocimiento del documento suscrito por las partes el 10 de septiembre del año 2018, no se logró evidenciar que con certeza que para la época de la suscripción del acuerdo existía voluntad de enajenar el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 172-2143, toda vez que, no se suscribió una promesa de compraventa conforme a lo dispuesto por el artículo 1611 del Código Civil, de la cual se pueda predicar una obligación clara, expresa y exigible, entre los señores NUBIA DEL PILAR CRUZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO, en suma, no se estableció la fecha exacta en la cual se suscribiría escritura, la hora, la notaria ni la ciudad y/o municipio, razón por la cual el título arrimado como título ejecutivo (acuerdo suscrito por las partes el 10 de septiembre de 2018 y prueba extraprocésal) no cumple con los requisitos que para el efecto establece el artículo 422 ejusdem, Así las cosas no hay lugar a la admisión de la presente demanda ejecutiva, toda vez que no cumple con los requisitos que para el efecto dispone la norma en cita.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca,

Resuelve:

Primero: RECHAZAR la presente demanda ejecutiva por obligación de suscribir documento promovida por la señora MARÍA ELISA RODRÍGUEZ DE ALARCÓN, en contra de los señores NUBIA DEL PILAR CRUZ y CARLOS RAFAEL CABRA RUBIANO, por lo considerado en la parte motiva.

Segundo: Contra la presente proceden los recursos de Ley.

Notifíquese

Leidy Tatiana Ramírez Navarro
Juez***

<p>JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SIMIJACA El anterior auto se notificó por anotación en estado fijado No. Hoy, <input type="text"/></p> <p>NATALY RODRIGUEZ VARGAS Secretaria</p>

Firmado Por:

**LEIDY TATIANA RAMIREZ NAVARRO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL DE SIMIJACA**

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: **b7845244bd95fcb9a0bebcdf7b43e3145bb21fda6e3b638cf05c6c71b35e63da**
Documento generado en 26/11/2020 02:38:59 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**