



Proceso	Ejecutivo - obligación de hacer
Demandante	María Nelly de Jesús Saldarriaga Vélez
Demandado	Carlos Arturo Ramírez Cardona
Radicado	05360-31-03-001-2021-00153-01
Instancia	Segunda
Interlocutorio	Nº 191
Procedencia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí
Asunto	Resuelve recurso de apelación
Decisión	Confirma
Tema	El título ejecutivo
Subtemas	Requisitos del contrato de promesa de compraventa. El contrato de promesa de compraventa debe cumplir con los requisitos que para el título ejecutivo consagra el art. 422 del Código General del Proceso. Hasta tanto no se constituya el reglamento las unidades no adquieren individualidad jurídica.

**TRIBUNAL SUPERIOR**

**SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, trece de diciembre de dos mil veintiuno

**I. OBJETO**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra del auto proferido el 09 de julio de la presente anualidad, por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ**, que negó el mandamiento ejecutivo solicitado a favor de la señora **MARÍA**

**NELLY DE JESÚS SALDARRIAGA VÉLEZ,** y en contra del señor **CARLOS ARTURO RAMÍREZ CARDONA.**

## **II. ANTECEDENTES**

### ***Trámite de la demanda y decisión objeto de apelación:***

Por auto del 09 de julio de la presente anualidad, el Juzgado negó el mandamiento de pago, por obligación de suscribir la escritura pública de compraventa del apartamento primer piso interno, ubicado en la calle 49 No. 48-28 de Itagüí, con matrícula inmobiliaria No. 001-815904, porque esos datos corresponden al inmueble de mayor extensión y no al que es objeto del cumplimiento de la obligación; a lo que agrega que no es exigible porque el reglamento de propiedad horizontal no aparece registrado, con lo cual nacería a la vida jurídica el apartamento objeto del contrato de promesa; tampoco es posible librar orden de apremio por los perjuicios compensatorios solicitados y, frente al cobro de la cláusula penal, la misma corresponde a una obligación o prestación futura e incierta, conmo es el incumplimiento; circunstancia que es necesaria probar para sea exigible; por estas razones, el documento allegado como base de la ejecución (contrato de promesa de compraventa), incumple con las exigencias a que se contrae el Art. 422 del Código General del Proceso, pues no contiene una obligación clara, expresa y exigible.

***Recurso de reposición y en subsidio de apelación:*** La parte demandante interpuso el recurso de reposición y, en subsidio el de apelación, señalando que el contrato de promesa de compraventa base del recaudo, consta de varias obligaciones a cargo de la promitente compradora o del

promitente vendedor; correspondiendo a la promitente compradora el pago del precio y al promitente vendedor realizar y registrar el reglamento de propiedad horizontal y suscribir la escritura pública de compraventa del bien prometido; obligaciones que no eran de cumplimiento simultaneo para los contratantes; pretende la demandante vía ejecutiva el cumplimiento forzado de las obligaciones a cargo del demandado y que está en mora cumplir, como realizar y registrar el reglamento de propiedad horizontal y suscribir la escritura pública de compraventa del bien prometido; en cuanto a la entrega material del bien objeto de la promesa, es una obligación que ya se cumplió aunque de forma extemporánea; el documento aportado presta mérito ejecutivo para obtener el cumplimiento por parte del demandado; además, para acreditar que la pretensora cumplió con las obligaciones a su cargo, aporta copia de los comprobantes del pago del precio y de la constancia de comparecencia a la notaría para suscribir el acto escriturario. Frente a la realización y registro del reglamento de propiedad horizontal el juzgado omitió, que como consta en el contrato de promesa, la prestación no estaba sometido a una condición, sino a un plazo y, de los documentos aportados se entiende que ya estaba aprobada la licencia de construcción, quedando pendiente la protocolización del reglamento de propiedad horizontal y su registro; una vez, se consuma por parte del demandando la anterior obligación, jurídicamente resulta procedente librar mandamiento ejecutivo para la suscripción de la escritura pública de compraventa del bien prometido. Por estas razones, solicita se libere el mandamiento ejecutivo pretendido y, en caso de no ser posible, subsidiariamente solicita se ordene el pago de los perjuicios

compensatorios conforme con lo previsto en el art. 428 del C.G.P.

**Decisión de los recursos:** En providencia del 28 de julio del presente año, el Juzgado mantuvo incólume la decisión y, de manera subsidiaria, concedió el recurso de apelación; al efecto, adujo que como base del recaudo ejecutivo se allegó un contrato de promesa de compraventa, el cual no solo debe cumplir con los requisitos previstos en el art. 422 del C.G.P., esto es, en el mismo debe constar una obligación clara, expresa, exigible y proveniente del deudor, sino que también debe acatar con las exigencias del art. 1611 del Código Civil; lo que no es posible determinar en la forma que lo pretende el extremo activo; pues incluso para poder ordenar la suscripción de la escritura pública de compraventa del bien prometido, es necesario que con anterioridad se registre el reglamento de propiedad horizontal, para que dicho bien nazca a la vida jurídica; por estas razones, no repuso el auto recurrido, y subsidiariamente concedió el recurso de alzada.

### **III. CONSIDERACIONES**

***El contrato de promesa de compraventa:*** Lo regula el art. 89 de la Ley 153 de 1887, que derogó el art. 1611 del C. Civil, en los siguientes términos:

*"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 aquéllos 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".*

En el presente caso no hay lugar a duda que estamos en presencia de una promesa de compraventa, toda vez que el demandado prometió vender a la demandante un apartamento primer piso interno, ubicado en la calle 49 No. 48-28 del Municipio de Itagüí, con un área de 56 metros cuadrados físicos, cuyos linderos y medidas figurarán en la respectiva escritura; y acordaron como precio la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00).

En el mundo de los negocios es de común ocurrencia que las partes antes de la celebración del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles requieran la realización de actos preparatorios; bien, porque están en la imposibilidad de celebrar ese contrato o simplemente acuerdan la celebración de un acto preparatorio, para luego, perfeccionar el contrato previamente acordado. Para estos eventos, la legislación civil

regula el contrato de promesa de compraventa, revistiéndole de formalidades, cuyo desconocimiento lo torna ineficaz; pues su finalidad, es precisamente, asegurar la realización y efectividad del contrato prometido, para cuyo efecto la convención futura de antemano debe quedar completamente definida, de tal manera que para su perfeccionamiento solo quede faltando el cumplimiento de la solemnidad y de esa forma, como los derechos y obligaciones quedaron determinados de antemano, los contratantes perfectamente saben a qué se comprometieron; cuándo, cómo y dónde deben cumplir las prestaciones a su cargo.

Ahora, para librar la orden de apremio solicitada, resulta indispensable e imprescindible abordar el examen del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes, para determinar si está revestido de todas las formalidades legales establecidas por el legislador y, por ende, si produce obligaciones entre los contratantes y cumple con los requisitos consagrados para el título ejecutivo.

Como base del recaudo ejecutivo se allegó el denominado contrato de *"promesa de compraventa de un inmueble"*, suscrito el 30 de mayo de 2019, por el demandado Carlos Arturo Ramírez Carmona, como promitente vendedor, y la demandante María Nelly de Jesús Saldarriaga Vélez, como promitente compradora, sobre el bien que en la cláusula primera se acordó y que se describe:

*"PRIMERA-OBJETO: EL PROMITENE VENDEDOR promete entregar en calidad de venta a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA y esta así acepta y recibe el siguiente bien:*

*APARTAMENTO PRIMER PISO INTERNO, ubicado en la calle 49#48-28 del Municipio de Itagüí, con un área de 56.00 metros cuadrados físicos, cabe resaltar que por escritura pública figura menos metraje, cuyos linderos medidas exactas y demás especificaciones figuraran (sic) en la respectiva escritura pública. No obstante, las medidas y linderos este inmueble se vende como cuerpo cierto”.*

Como se puede advertir, no sólo se omitió los linderos del bien inmueble prometido en venta, sino sus medidas exactas, pues simplemente se indicó que por escritura pública figurará menos metraje y que los linderos, medidas exactas y demás especificaciones se consignaran en la respectiva escritura pública; además, el inmueble de mayor extensión del que hace parte el apartamento prometido en venta no está sometido al régimen de propiedad horizontal, como consta en la cláusula sexta; incumpliendo con la determinación que exige el art. 1611 del Código Civil; bajo estas circunstancias el contrato de promesa de compraventa adosado como base del recaudo ejecutivo no produce obligación alguna entre los contratantes y, de contera, no consta una obligación clara, expresa y exigible a la luz del art. 422 del Código General del Proceso, como acertadamente lo coligió el a quo.

Sumado a lo anterior, se debe tener presente que en la suscripción de documentos, como ocurre en este caso con la escritura pública de compraventa del bien prometido en venta, como lo solicita la pretensión segunda; además del título ejecutivo, como lo ordena el art. 434 del C. General del Proceso a la demanda se debe acompañar la minuta o el documento que debe suscribir el ejecutado o, en su defecto,

el juez; instrumento que en el presente caso brilla por su ausencia, pues no fue aportado por el extremo activo.

En cuanto a la primera pretensión para la realización y registro del reglamento de propiedad horizontal, de la copropiedad de la que hace parte el apartamento prometido en venta, cabe resaltar que el art. 5º de la Ley 675 de 2001, establece los requisitos que debe contener la escritura o reglamento de propiedad horizontal, ente los cuales, en el numeral 1º ordena: *"El nombre e identificación del propietario"*; esto es, determina que solo el titular o titulares del derecho real de dominio están facultados para constituir de forma voluntaria el reglamento de propiedad horizontal; sin que sea posible la constitución de dicho acto de manera coercitiva, pues se itera, se trata de un acto voluntario, discrecional y potestativo del propietario o propietarios del inmueble que se pretende someter al régimen de propiedad horizontal. Frente a este tópico destacada doctrina ha señalado:

*"El Decreto 1365 de 1986 agregaba también el domicilio. Pero a la hora de la verdad en este punto no se pueden excluir los demás requisitos establecidos por el artículo 25 del Decreto 960 de 1970, que contiene el siguiente texto: "En la escritura se consignarán el nombre, apellido, estado civil, edad y domicilio de los comparecientes. En caso de representación se expresará, además, la clase de esta y los datos de las personas naturales representadas como si comparecieran directamente, o de las personas jurídicas tal como corresponda según la ley o los estatutos, indicando su domicilio y naturaleza."*

*“Cuando se habla de identificación, la ley se refiere al documento autorizado por el Estado que individualiza a la persona natural o jurídica. Generalmente en la persona natural de mayoría de edad es la cédula de ciudadanía y en las personas jurídicas el denominado Nit o número de identificación tributaria.*

*“El numeral también es indicativo de la facultad otorgada sólo al propietario o los propietarios del bien para constituir el régimen de propiedad horizontal” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, cuarta edición, Librería Jurídica Comilibros, págs., 183 y 184).*

Es pertinente indicar que solo con la constitución del reglamento de propiedad horizontal las unidades que hacen parte del edificio o conjunto adquieren individualidad jurídica y pueden ser objeto de una negociación, como ocurre precisamente con la compraventa; de tal manera, que si no existe individualidad jurídica no es posible la realización de actos de enajenación.

## **2. Conclusión**

De conformidad con lo anterior, se impone la confirmación del auto objeto de alzada.

No habrá lugar a condena en costas por cuanto las mismas no se causaron.

A mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín,**  
**en Sala de Decisión Civil,**

**IV. RESUELVE:**

- 1.** Confirmar el auto del día nueve (09) de julio de la presente anualidad.
- 2.** Sin costas en esta instancia, porque no se causaron.
- 3.** Devuélvase el expediente a su lugar de origen, para que se surta el trámite correspondiente.

**NOTIFÍQUESE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Enrique Gil Marín', written over a horizontal line.

**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**  
**MAGISTRADO**