



REPUBLICA DE COLOMBIA

## **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

Bucaramanga, tres de mayo de dos mil veintiuno

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXPEDIENTE NÚM. 2017-0083**

Procede el Despacho a dictar la sentencia escrita que en derecho corresponde dentro del proceso verbal promovido por BERLAMINO VALLEJO ARANDA contra DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ tal como se anunció en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada en fecha 27 de abril de 2021 después de observar que no se encuentra vicio alguno capaz de conllevar a nulidad lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

#### **HECHOS DE LA DEMANDA**

El Despacho los resume así:

Que en fecha 2 de Agosto de 2016, entre BELARMINO VALLEJO ARANDA y la demandada DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, quien obraba a través de apoderado, celebraron un contrato promesa de permuta que vinculaba los inmuebles descritos a continuación:

Por parte de la demandada: Un lote de terreno No 0121 DE LA MANZANA 1 CASA 0121, cuya nomenclatura es: CARRERA 5ª No 21 - 25 URBANIZACION PASEO DEL PUENTE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA. Este inmueble se distingue con el Código Catastral No 010011870020000 y con la matrícula inmobiliaria No 314-49118 de la Oficina de Registros Públicos de Piedecuesta.

Que el valor del contrato de promesa de permuta inmobiliaria se estimó en la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$320.000.000,00), los cuales el demandante cancelaría una porción en efectivo CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000,00), y otros bienes inmuebles, que este, siempre estuvo presto a transferir Legalmente.

Que de este valor de dinero en efectivo, la demandada destinaría la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000,00) para cancelar una obligación hipotecaria que tenía como gravamen el inmueble descrito en el parágrafo IV de la Cláusula primera del contrato a resolver. Que la suma de veinte millones de pesos moneda corriente

(\$20.000.000,00) se fueron cancelando en la forma y oportunidad que lo exigía el contrato, salvo el pago de una suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.000.000,00) que quedarían pendientes para pagarse a la firma de la correspondiente escritura de venta.

Que mediante documento aprobado y firmado por las partes el nueve (9) de Septiembre del mismo año (2.016), al que denominaron OTRO SI AL CONTRATO DE PERMUTA, se acordó entre los celebrantes modificar parcialmente las obligaciones a cargo de BELARMINO VALLEJO ARANDA, en el sentido sustituir el inmueble ofrecido inicialmente e identificado como: UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA APROXIMADA DE 10 HECTAREAS, UBICADO EN EL SECTOR DE URIBE URIBE DEL MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES, y valorado en sesenta millones de pesos moneda corriente (\$60.000.000,00) por UN LOTE DE TERRENO No 3 de 120 metros cuadrados ubicado en la Vereda Barbosa del Municipio de Girón, segregado de un inmueble de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No 300362362 y cédula catastral no 00-00-0004-0027-000, más la suma de dos millones de pesos moneda corriente (\$2.000.000,00)

Que por documento adicional que las partes denominaron un "ANEXO No 1 A DOCUMENTO DE PERMUTA", convinieron NO incluir el lote de terreno con un área aproximada de 10 hectáreas ubicado en el sector URIBE URIBE, del Municipio de Sabana de Torres. Para mantener el equilibrio contractual se propuso que BELARMINO VALLEJO ARANDA, prometía transferir a favor de GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 5 HECTAREAS APROX. UBICADO EN LA VEREDA EL PALMAR y CORONTUJO DEL MUNICIPIO DE GAMBITA SANTANDER, predio que hace parte del de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 321-14642 de La Oficina de Registros Públicos de Socorro. Y UN LOTE DISTINGUIDO CON EL NUMERO 34 QUE SE HALLA LOCALIZADO EN LAS SUR - ESTE DE LA PARCELACION ABIERTA SITUADO EN LA VEREDA EL ESPINAL DEL MUNICIPIO DE LOS SANTAOS SANTANDER.

Que mediante nuevo escrito debidamente protocolizado y firmado el 10 de octubre del dos mil dieciséis al que tuvieron a bien denominar, ANEXO No 2 A DOCUMENTO DE PERMUTA, las partes acordaron aplazar la fecha de legalización de escrituras, para el día Jueves 10 de Noviembre del año dos mil dieciséis (2.016), a las dos (2PM) de la tarde en la Notaría Quinta de Bucaramanga.

Que el demandante se allanó al cumplimiento de las obligaciones contraídas en dinero y en especie, cancelando a favor de la demandada, la totalidad de la obligación pecuniaria y entregando materialmente una motocicleta eléctrica marca, valorada en \$5.000.000.

Que las partes establecieron como fecha para elevar a escritura pública objeto de este contrato el día 10 de NOVIEMBRE de 2016 a las 2:00 pm ante la Notaria Decima de Bucaramanga, fecha en la que el

señor GABRIEL ALBA Y DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, pero vencido el plazo para el cumplimiento definitivo de las obligaciones recíprocas contraídas, especialmente aquellas relacionadas con las solemnidades de los traspasos de los inmuebles, el demandante se hizo presente sin que la DEMANDADA se hubiere presentado como era lo convenido.

Que como acto preparatorio a la protocolización de las correspondientes Escrituras Públicas que debían realizarse ese día, BELARMINO VALLEJO ARANDA, había solicitado un Certificado de Tradición y libertad sobre el inmueble que la señora DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, debería transferirle ese día, encontrándose con que el inmueble aún tenía una medida de EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, ordenada por el juzgado veinticuatro civil municipal de Bucaramanga, a favor de un tercero y que por lo tanto esta, no podía transferir el derecho de dominio del inmueble.

Que se configura por parte de la demandada un indiscutible INCUMPLIMIENTO al contrato otro si y anexos celebrados, ocasionando al demandante perjuicios económicos. Mientras el accionante cumplió estrictamente con todas las obligaciones pactadas en el contrato de permuta sus anexos y otrosí realizados.

### **PRETENSIONES**

Solicita la parte actora, se declare la Resolución Judicial del contrato de permuta celebrado el día 2 de agosto de 2016, el otrosí de este contrato realizados el día 9 de septiembre de 2016; así mismo como los anexos realizados los días 4 y 10 de octubre de 2016 celebrado entre las partes, por incumplimiento de la promitente vendedora DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, especialmente de la cláusula Novena del contrato original y modificado por el documento denominado por las partes como "ANEXO No 02 A DOCUMENTO DE PERMUTA.

Que como consecuencia de la anterior declaración se declare que LA PROMITENTE VENDEDORA DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, ha de perder en favor del promitente comprador, BELARMINO VALLEJO ARANDA, la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$32.000.000,00) por concepto de la sanción penal y se ordene que la PROMITENTE VENDEDORA, debe cancelar en favor del PROMITENTE COMPRADOR, las sumas de dinero que por concepto de abonos parciales a la obligación principal en monetario ascendió a CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$110.000.000,00), así como cancelar a favor del PROMITENTE COMPRADOR, todos los gastos preparatorios de escrituración de los diferentes inmuebles y se ordene volver las cosas a su estado inicial junto con todas y cada una de las compensaciones a que haya lugar.

Además de lo anterior solicita reconocer frutos civiles que regularmente producen los dineros entregados se le condene en costas y agencias en derecho a la demandada.

## CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Una vez notificada en debida forma, la demandada contestó la demanda dentro del término de traslado, en los siguientes términos:

Que se opone a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, toda vez que la demandada estuvo dispuesta siempre al cumplimiento del contrato de permuta y sus anexos, sin embargo el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, incumplió con sus obligaciones contractuales, razón por la cual, se debe decretar la resolución del contrato de permuta, pero por causa imputable a! señor BELARMINO VALLEJO ARANDA.

Frente a los hechos, expuso que es cierto la celebración del contrato de permuta con el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA el día 2 de agosto de 2016 donde la demandada se obliga a enajenar a favor del señor BELARMINO VALLEJO ARANDA el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 314-49 J 18 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, pero siempre y cuando el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, enajenara a favor de DA/NA ESELDY ESPINOSA SANCHEZ los siguientes bienes inmuebles:

- a. Por la suma de CIEN MILLONES DE PESOS { \$100.000.000) los siguientes bienes: un lote de terreno No. 66 ubicado en la parcelación miradores de la represa ubicado en el municipio de los santos, con un área de J 000 mts<sup>2</sup> M.I. 314-67542;
- b. Un lote de terreno No. 67 ubicado en la parcelación miradores de la represa ubicado en el municipio de los santos. con un área de 1000 mts<sup>2</sup>, M.I. 314-67543; el cual no se pudo entregar por no ser de propiedad del señor BELARMINO VALLEJO ARANDA
- c. Por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) un lote con un área de 1 0 hectáreas, ubicado en el sector de Uribe Uribe, municipio de sabana de torres. El cual se excluyó del negocio realizado entre las partes, toda vez que las 1 0 hectáreas eran compartidas en común y proindiviso con otra persona, situación que mi mandante no acepto.
- d. Por la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) un lote con un área de 400mts ubicado en la vereda el espinal del municipio de los santos, no fue entregado porque el propietario no firmo el titulo traslaticio de dominio

Que es cierto el valor del contrato por la suma total de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS { \$320.000.000), y también es cierto que la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000J debía ser entregada en dinero en efectivo; pero por causa del incumplimiento de lo pactado en el contrato de permuta de fecha 2 de agosto de 2016, se tuvo la necesidad de crear modificaciones al contrato.

Que la demandada DAINA ESELDY ESPINOSA SANCHEZ, realizo el correspondiente levantamiento de la hipoteca con el fin de poder llevar a cabo el perfeccionamiento del contrato de permuta. Sin embargo, la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000) no fue entregada conforme la cláusula tercera del contrato de permuta,

toda vez, que el día 3 de agosto de 2016, la demandada recibió la suma de SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$78.874.134).

Que se suscribió otro si al contrato de permuta principal, debido a que el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, no pudo cumplir con la entrega de los lotes ofrecidos como parte de pago, relacionados en la cláusula segunda del contrato de permuta principal, en las fechas relacionadas en la cláusula quinta parágrafo segundo, del contrato de permuta principal. Razón por la cual el demandante ofreció pagar la suma adicional de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000), a favor de mi mandante, los cuales no fueron entregados o pagados hasta la fecha.

Que el otro si denominado como No. 1, se acordó debido a que el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, no pudo cumplir con la carga de pagar el precio adeudado mediante la entrega de los lotes ofrecidos como parte de pago, relacionados en la cláusula segunda del contrato de permuta principal, razón por la cual se hizo necesario firmar otro si, donde se modificó los lotes a entregar, los cuales corresponden a:

- a. Un lote de terreno con un área de 5 hectáreas ubicado en la vereda el palmar y corontujo del municipio de gambita - Santander, con M.I. 321-14642;
- b. Un lote distinguido con el No. 34 situado en la vereda el espinal del municipio de los santos - Santander, con área de 2.500 mts

Que después de celebrado el otro si No. 1, se descubrió que el lote de terreno determinado en el literal a. de este hecho, tenía vicios ocultos e irregulares, razón por la cual, se vio la necesidad de crear un nuevo otro si., y el lote relacionado en el literal b. de este hecho, no era de propiedad del señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, razón por la cual, no se pudo recibir.

Que el señor GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, recibió únicamente la totalidad de NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$97.974.134), en efectivo.

Que el anexo número dos, se realizó por el incumplimiento de las obligaciones del señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, sin embargo en el anexo No. 2 de fecha 10 de octubre de 2016, se estableció en la DECLARACIÓN PRIMERA que el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, prometió transferir a favor del señor GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBAL, los siguientes bienes inmuebles:

- a. un lote de terreno No. 66 ubicado en la parcelación miradores de la represa ubicado en el municipio de los santos, con un área de J 000 mts<sup>2</sup> M.I. 314-67542; el cual debido a los inconvenientes para poder registrarlo debido a las irregularidades del título de dominio, el señor Belarmino vallejo Aranda, presento a mi

mandante un supuesto comprador, de nombre marco Antonio parra Mendoza, a quien le entregaron el inmueble mediante un poder que elaboro el mismo señor vallejo Aranda, y este último el señor parra Mendoza, entrego a mi mandante una casa de habitación en el municipio de girón, la cual no se pudo registrar por encontrarse embargada, razón por la cual mi mandante interpuso denuncia penal en la fiscalía contra el señor MARCO ANTONIO PARRA MENDOZA Y CONTRA EL SEÑOR BELARMINO VALLEJO ARANDA.

- e. Un lote de terreno No. 67 ubicado en la parcelación miradores de la represa ubicado en el municipio de los santos, con un área de 1000 mts<sup>2</sup>, M.I. 314-67543, el cómo se manifestó anteriormente no se recibió porque el verdadero propietario no firmo el titulo traslativo de dominio.
- f. Un lote de terreno con un área de 5 hectáreas ubicado en la vereda el palmar y corontujo del municipio de gambita - Santander, con M.I. 321-14642. El cual no se recibió ni se entregó por parte del señor Belarmino vallejo Aranda, toda vez que el bien inmueble presentaba inconsistencias, razón por la cual, en el anexo número 2 se estableció que si no se legalizaba el predio, el señor Belarmino pagaría la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)
- g. Un lote distinguido con el No. 34 situado en la vereda el espinal del municipio de los santos - Santander, con área de 2.500 mts, el cual no se recibió ni fue entregado a mis mandantes, por ser el propietario persona distinta

Que cada anexo realizado al contrato de permuta principal, se realizó por ocasión del incumplimiento del señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, toda vez que en cada anexo al contrato, se modificó alguno de los inmuebles ofrecidos como pago, sin embargo y pese, a los varios anexos, el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, el día 1 de noviembre de 2016, no volvió a cumplir con las obligaciones contractuales, toda vez que no entrego saneado el inmueble con matricula inmobiliaria No. 321-14642, ni tampoco entrego la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$32.000.000), razón por la cual, no se firmó la escritura pública, por causa imputable al señor BELARMINO VALLEJO ARANDA.

Que la motocicleta eléctrica, se entregó como parte de pago por la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000), mas no como lo pretende el demandante por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)

Que la demandada se presentó a efectuar la escritura pública, tal como se explicó ya en la contestación del hecho octavo, Es importante recalcar que el señor GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, como apoderado de la señorita DAINA ESTEFANY ESPINOSA SANCHEZ, tenía toda la firme voluntad de cumplir con el contrato de permuta y sus anexos, razón por la cual, el día 8 de noviembre del año 2016, es decir, dos días antes de la fecha establecida para la firma de la escritura, entrego los documentos necesarios a la

notaria quinta de Bucaramanga, con el fin de que se elaborara la escritura pública de permuta o compraventa, pero debido al incumplimiento del señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, fue que la escritura pública no se firmó, tal como consta en la constancia expedida por la notaria quinta de Bucaramanga.

Que DAINA ESELENDY ESPINOSA SANCHEZ, ya había cancelado la obligación ejecutada en el juzgado veinticuatro civil municipal, con dineros propios, sino que el juzgado antes mencionado no había realizado el levantamiento del embargo, mientras se verificaban los títulos judiciales consignados, toda vez que existió un error en el banco agrario.

Que el demandante no cumplió con sus obligaciones, toda vez que no entregó los bienes prometidos en pago, debido a irregularidades de los mismos así como también, porque algunos no eran de su propiedad. Por el contrario, el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, desde el día 28 de octubre de 2016, tomó posesión violenta del bien inmueble de propiedad de mi mandante, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 314-49118, junto con los muebles y enseres que se encontraban en el interior del bien inmueble, entre los cuales se encuentran, todo el equipo propio para el funcionamiento de un asadero de pollo, así como todo el equipo para el funcionamiento de una panadería. Y desde el día 28 de octubre de 2016 hasta la fecha de hoy 12 de junio de 2017, ha iniciado una posesión, irregular, violenta impidiendo sin justa causa el ingreso a la aquí demandada.

En su defensa propone las excepciones que denominó TEMERIDAD Y MALA FE, INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE DAINA ESELENDY ESPINOSA SANCHEZ e INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL SEÑOR BELARDINO VALLEJO ARANDA.

### **DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Dentro del término de traslado de la demanda principal, la allí demandada propone demanda de reconvencción en contra del demandado principal, con fundamento en los siguientes hechos:

Que el día 2 de agosto de 2016, la señorita DAINA ESELENDY ESPINOSA SANCHEZ, a través de apoderado judicial GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, celebró contrato de permuta con el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, por el cual la señorita ESPINOSA SANCHEZ, entregaba al señor BELARMINO VALLEJO ARANDA un inmueble ubicado en la carrera Sa No. 21-25 urbanización paseo del puente del municipio de Piedecuesta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 314-49118 de la oficina de registro de Piedecuesta, en la suma total de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$320.000.000)

Que de igual forma el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, entregaría a la señorita DAINA ESELENDY ESPINOSA SANCHEZ, como forma de pago, la suma en efectivo de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS, más la

entrega real y material de unos bienes inmuebles que completarían el valor total del contrato, los cuales corresponden a:

a. un lote de terreno No. 66 ubicado en la parcelación miradores de la represa ubicado en el municipio de los santos, con un área de 1000 mts<sup>2</sup>, M.I. 314-67542; el cual debido a los inconvenientes para poder registrarlo debido a las irregularidades del título de dominio, el señor Belarmino vallejo Aranda, presento a mi mandante un supuesto comprador, de nombre Marco Antonio Parra Mendoza, a quien le entregaron el inmueble mediante un poder que elaboro el mismo señor vallejo Aranda, y este último el señor parra Mendoza, entrego a mi mandante una casa de habitación en el municipio de girón, la cual no se pudo registrar por encontrarse embargada, razón por la cual mi mandante interpuso denuncia penal en la fiscalía contra el señor MARCO ANTONIO PARRA MENDOZA Y CONTRA EL SEÑOR BELARMINO VALLEJO ARANDA.

B. Un lote de terreno No. 67 ubicado en la parcelación miradores de la represa ubicado en el municipio de los santos, con un área de 1000 mt s<sup>2</sup>, M.I. 314-67543, el cual no se recibió porque el verdadero propietario no firmo el titulo traslativo de dominio.

c. Un lote de terreno con un área de 5 hectáreas ubicado en la vereda el palmar y corontujo del municipio de gambita - Santander, con M.I. 321-14642. El cual no se recibió ni se entregó por parte del señor Belarmino vallejo Aranda, toda vez que el bien inmueble presentaba inconsistencias, razón por la cual, en el anexo número 2 se estableció que si no se legalizaba el predio, el señor Belarmino pagaría la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)

d. Un lote distinguido con el No. 34 situado en la vereda el espinal del municipio de los santos - Santander, con área de 2.500 mts, el cual no se recibió ni fue entregado a mis mandantes, por ser el propietario persona distinta.

Que como fecha para el pago total de las obligaciones se estableció el día 10 de noviembre de 2016, en la notaria quinta de Bucaramanga, a las 2 de la tarde, pero el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, no cumplió con la obligación de entregar la totalidad de la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS EN EFECTIVO, pues si bien es cierto entrego algunas sumas de dinero, su totalidad suman únicamente NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$97.974.134),

Que el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, no realizo el pago total de la obligación, pero se encuentra en tenencia arbitraria del bien inmueble ubicado en la carrera 5a No. 21-25 urbanización paseo del puente del municipio de Piedecuesta, identificado con la

matricula inmobiliaria No. 314-49118 de la oficina de registro de Piedecuesta.

Que el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA se presentó en la notaria, pero no cumplió con el pago total de la obligación, razón por la cual, el señor GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, no firmó las escrituras públicas que solemnizaban el contrato de permuta.

Que el incumplimiento del contrato por parte del señor Belarmino vallejo Aranda, y las acciones violentas realizadas sobre el inmueble descrito en el hecho primero, le han causado al demandante en reconvención perjuicios morales y económicos, toda vez que en la actualidad se encuentra pasando una situación económica muy precaria.

Que DAINA ELENDE ESPINOSA SANCHEZ, se vio en la necesidad de vender en el año 2017 el bien inmueble identificado en el hecho primero a la señora SANDRA PATRICIA SANCHEZ AGUIRRE, quien en la actualidad es la actual propietaria.

### **PRETENSIONES DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Solicita la demandante en reconvención, se resuelva el contrato de permuta realizado el día 6 de agosto de 2016, entre DAYNA SLENDI ESPINOSA SANCHEZ a través de su apoderado general GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, y el señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, y se condene al señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, al pago de la cláusula penal por incumplimiento a favor de mi mandante DAINA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, al pago de los perjuicios morales y materiales causados a la señorita DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, los cuales estima en suma de \$280.000.000 y 100S MLMV, respectivamente, se le condene al pago de los frutos civiles, se ordene la restitución del bien inmueble ubicado en la carrera Sa No. 21-25 urbanización paseo del puente del municipio de Piedecuesta, y se condene en costas y agencias en derecho al señor BELARMINO VALLEJO ARANDA.

### **CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Dentro del término legal, la parte demandada en reconvención contestó la demanda en los siguientes términos:

Acepta la celebración del contrato de promesa de permuta en fecha 02 de agosto de 2016, y en el precio y respecto de los inmuebles señalados en la demanda.

Que el demandado entregó en efectivo más de la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000) a la señorita DAYNA SLENDY ESPINOZA SANCHEZ, del cual su apoderado el señor GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, el día 13 de octubre de 2016 generó paz y salvo por conceptos de dineros del contrato de permuta.

Que el lote de terreno #6 se encontraba listo para ser transferido y justamente por orden de la parte permutante por medio de su apoderado el señor GABRIEL EDUARDO ESPINOZA ALBA, como consta en documento privado de fecha 6 de octubre de 2016, este autorizó a al demandado en reconvención para que hiciera entrega al señor MARCO ANTONIO PARRA MENDOZA o a su orden, el lote en comento, como en efecto sucedió.

Que el demandado en reconvención transfirió a MARCO ANTONIO PARRA MENDOZA por orden del apoderado ESPINOSA ALBA, el lote de terreno# 67, distinguido con Matricula Inmobiliaria # 31467543, mediante autorización de fecha 11 de octubre de 2016.

Que la demandante en reconvención entregó las llaves del inmueble, pero no es cierto el ejercicio arbitrario y clandestino de la posesión, por el contrario se encuentra ejerciendo legítimamente su derecho de posesión.

Que no es cierto lo relativo al incumplimiento del demandado, como tampoco acciones violentas que este haya desplegado para su ejercicio de posesión por los hechos descritos y la manera como esta fue entregada voluntariamente

### **CONSIDERACIONES**

Tanto las pretensiones de la demandada principal como las de la demanda de reconvención encuentran su fundamento jurídico en el artículo 1546 del C. C., a través del cual, la ley le otorga al contratante cumplido el derecho alternativo de demandar o la resolución del contrato o el cumplimiento forzado, ambos con indemnización de perjuicios.

Al precisar el alcance de dicha disposición la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, dicha acción requiere para su viabilidad y procedencia de las siguientes condiciones esenciales:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido.
- b) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita.
- c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados.

En relación con cada uno de los anteriores requisitos, la Alta Corte ha precisado lo siguiente:

*“En lo que atañe con el primero de los elementos enunciados, se tiene que en la clasificación de los contratos unilaterales y bilaterales, la acción de resolución, como norma general, se da en la especie de los últimos, pues así se desprende de la forma como quedó concebido en el artículo 1546 del C. C., cuando se inicia con la locución en los contratos bilaterales.*

En torno al segundo elemento de la resolución, se observa que es necesario que el contratante demandado haya incumplido con sus obligaciones, pues la pretensión de resolución, por el aspecto pasivo, debe dirigirse contra quien desconoce o se aparta del cumplimiento de las obligaciones que corren de su cargo. Y este incumplimiento puede ser total o parcial. No ofrece duda de que cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es total, existe pleno derecho para el otro contratante de solicitar el cumplimiento o la resolución del negocio jurídico bilateral. En igual forma, cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es parcial, goza el otro contratante cumplido de la opción de pedir lo uno o lo otro, pues la ley no distingue, y es de suponer que si una parte no cumple con la totalidad de las obligaciones contraídas, queda expuesta de acuerdo con la ley, a la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del C. C.

Con relación al último de los presupuestos de la acción resolutoria, se tiene que, por imperativo legal, dicha acción se encuentra en cabeza del contratante cumplido. Es pues, en principio, condición para el buen suceso de la pretensión resolutoria, que quien la pida sea el contratante que ha cumplido con sus obligaciones, porque de este cumplimiento y del incumplimiento del otro contratante, surge en derecho la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención.

Más en lo tocante con éste último presupuesto, la acción resolutoria no sólo encuentra la vía expedita cuando el contratante que la promueve cumple con sus obligaciones, sino también cuando se allana a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, o sea, cuando mediante algunos actos exterioriza inequívocamente su voluntad de ejecutar todas aquellas obligaciones que contrajo con motivo del negocio jurídico. Así, por ejemplo, si se trata de una promesa de contrato de venta de un bien raíz y el promitente vendedor, llegado el vencimiento del plazo para el otorgamiento de la escritura pública, se presenta en la notaría convenida para la solemnización del contrato prometido, junto con los documentos necesarios para extender dicho acto, y además expresa su intención de cumplir, estos son hechos indicativos de querer allanarse a ejecutar las obligaciones que le incumben, en la forma y tiempo debidos. Como también se pone de presente el incumplimiento del otro contratante si no concurre en el plazo señalado para cumplir con las obligaciones que corren de su cargo." (Casación de 7 de octubre de 1976 y 10 de marzo de 1977).

El contrato cuyo cumplimiento se deprecia, tanto en la demandada principal como en la demanda de reconvenición, es el de promesa de contrato de PERMUTA, celebrado el 02 de Agosto de 2016 entre el demandante BELARMINO VALLEJO ARANDA (promitente comprador) y la demandada DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ (promitente vendedora), quien actuó por medio de apoderado señor GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, junto a los OTRO SÍ que lo modificaron, suscritos en fechas 09 de Septiembre de 2016, 04 de Octubre de 2016 y 10 de Octubre de 2016. Hechos que acepta la misma parte accionada al contestar la demanda.

Se procede por tanto al análisis del acervo probatorio a fin de establecer la existencia de los requisitos legales para considerar el contrato demandado como un contrato válido. Y demostrados los mismos si hay lugar a ordenar su resolución y el pago de perjuicios.

Respecto a la legitimación de las partes ninguna discusión se presenta pues el actor acude al proceso como suscribiente del denominado entre las partes contrato de permuta que se demanda (pero que en realidad es un contrato de promesa de permuta) en calidad de promitente comprador (permutante), por tanto tiene interés para incoar esta acción. De igual forma, la demandada suscribió dicho contrato en calidad promitente vendedora (permutante), a través de apoderado, por tanto está legitimada por pasiva. Igual sucede con la demanda de reconvenición cuyas pretensiones son similares a la demanda principal sólo que allí las partes cuyas partes se interpolan en cuanto a las pretensiones demandatorias.

En lo referente a la existencia del contrato conviene precisar que para que podamos hablar de contrato, se requiere que éste haya sido válidamente celebrado y reúna todos los requisitos que la ley exige para su perfeccionamiento.

Como el objeto de la litis se deriva de la celebración de un contrato de promesa de PERMUTA (pues a pesar que las partes dicen enajenar y ponen precio a sus bienes lo cierto es que la parte compradora promete pagar parcialmente el precio con otros bienes inmuebles de menor valor) es preciso analizar si el convenio cuya resolución se deprecia, reúne para su perfeccionamiento los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, cuales son:

*“Artículo 1611. 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 declaran 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”.*

En primer lugar debe resaltarse que una vez leído el contenido de las cláusulas que lo comprenden, se determina, que en su esencia se trata de un contrato de promesa de PERMUTA en cuyo objeto la parte vendedora DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ promete enajenar: “UN LOTE DE TERRENO No. 121 DE LA MANZANA 1, CASA 0121 CUYA NOMENCLATURA ES CARRERA 5 A No. 21-25 URBANIZACION PASEO DL PUENTE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA”, y por su parte la parte compradora BERLARMINO VALLEJO ARANDA prometió enajenar los siguientes bienes inmuebles: “1. LOTE DE TERRENO No. 66 PARCELACION MIRADORES DE LA REPRESA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LOS SANTOS SANTANDER (...) 2. LOTE DE TERRENO No. 67 DE LA PARCELACION MIRADORES DE LA REPRESA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LOS SANTOS SANTANDER (...) 3. LOTE DE TERRENO CON UN AREA APROX.

DE 10 HA. UBICADO EN EL SECTOR URIBE URIBE DEL MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES (...) 4. LOTE DE TERRENO CON UN ÁREA APROX. DE 400 METROS UBICADO EN LA VEREDA EL ESPINAL DEL MUNICIPIO DE LOS SANTOS (...9 5. LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 250 M2 APROX. UBICADO EN VEREDA ROSA BLANCA DEL MUNICIPIO DE LOS SANTOS”.

Luego en el OTRO SI de fecha 09 de Septiembre de 2016, se elimina como parte de pago el “ LOTE DE TERRENO CON UN AREA APROX. DE 10 HA. UBICADO EN EL SECTOR URIBE URIBE DEL MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES (...)” y en su lugar se pagará con “LOTE DE TERRENO No. 3 DE 120 MS UBICADO EN LA VEREDA BARBOSA DEL MUNICIPIO DE GIRÓN”.

Posteriormente en ANEXO No. 01 del 04 de Octubre de 2016, acuerdan excluir nuevamente “ LOTE DE TERRENO CON UN AREA APROX. DE 10 HA. UBICADO EN EL SECTOR URIBE URIBE DEL MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES” y en su lugar enajenar los siguientes predios: “A. LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 5 HA APEOX. UBICADO EN LA VEREDA EL PALMAR Y CORONTUJO DEL MUNICIPIO DE GAMBITA (...) B. UN LOTE DISTINGUIDO CON EL NUMERO 34 QUE SE HALLA LOCALIZADO EN LAS PARTES SUR-ESTE DE LA PARCELACION ABIERTA SITUADO EN LA VEREDA EL ESPINAL DEL MUICPIO DE LOS SANTOS”.

En el ANEXO 02 del 10 de Octubre de 2016 las partes acordaron modificar la fecha para suscripción de escrituras públicas.

Refiriéndose a la interpretación de los contratos, ha dicho la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia de febrero 8 de 1983:

*“Los contratos deben interpretarse cuando son oscuros, es cierto, pero tal labor de hermenéutica tiene que encuadrarse dentro de lo racional y lo justo, conforme a la intención presunta de las partes, y sin dar cabida a restricciones o ampliaciones que conduzcan a negar al contrato sus efectos propios; la violación de esta limitante implicaría el claro quebranto del principio legal del efecto obligatorio del contrato; al actuar así el juez se rebelaría directamente contra la voluntad de las partes claramente expresada, modificando a su talante los específicos efectos queridos por ellas al contratar.*

*Por cuanto ordinariamente el contrato se presenta como una unidad, para conocer la verdadera voluntad de las partes deben apreciarse todas sus estipulaciones en forma coordinada y armónica; si con desprecio de este procedimiento se aíslan unas de otras como entes autónomos, cuando por sí solas carecen de vida propia e independiente, se corre el riesgo de romper la unidad y de hacerle producir al negocio jurídico efectos contrarios a los que de su conjunto realmente se deducen.”*

De acuerdo a lo anotado, para que la promesa de celebración de un contrato produzca obligaciones, se requiere que “se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, por lo tanto, este debe contener todos los

elementos estructurales, con el fin de evitar incertidumbres que tornen imposible la concreción del negocio jurídico prometido, y tratándose de un bien inmueble el contrato de promesa debe contener debidamente identificados los linderos del predio objeto del futuro contrato.

Examinado el contrato de promesa demandado junto con sus OTRO SI y ANEXOS 01 Y 02, observa éste juzgador que en ninguna parte de la promesa cuya resolución se deprecia, se señalaron, identificaron o concretaron los linderos de todos los predios objeto del negocio. Es así como en el contrato de promesa inicial si bien se identificó y determinó debidamente el predio de mayor valor (LOTE 121 MANZANA 1 CASA 121) no sucedió lo mismo con ninguno de los cinco bienes inmuebles que en parte de pago entregaba el comprador. Incluso al identificarlos consignan las parte que los linderos “se omiten de común acuerdo”. Y por si fuera poco los predios correspondientes a los literales C), D) y E), ni siquiera se señalaron sus folios de matrícula inmobiliaria o números catastrales.

Igual sucedió en el OTRO SI de fecha 09 de septiembre de 2016, donde se modificó uno de los inmuebles dados como pago, donde tampoco fue identificado debidamente el nuevo predio LOTE DE TERRENO No. 3. Lo mismo ocurrió en el ANEXO01 del 04 de octubre de 2016 en el que tampoco se identificaron y determinaron debidamente los nuevos predios que se darían como parte del pago. Incluso se consigna que el predio “A. LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 5 HA APROX. UBICADO EN LA VEREDA EL PALMAR Y CORONTUJO DEL MUNICIPIO DE GAMBITA” hace parte de otro de mayor extensión que tampoco se identifica ni determina debidamente, así que no se puede determinar de forma clara, concreta, específica, que no genere lugar a dudas, cuales son los bienes que se prometen en permuta como parte de pago por el promitente comprador.

Frente a este requisito legal, se ha pronunciado de antaño la H. Corte Suprema de Justicia así como el H. Tribunal Superior de nuestro distrito Judicial. Es así como en sentencia de la sala de casación civil de fecha 30 de octubre de 2001, magistrado ponente SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, con número de expediente 6849, y la misma sala de fecha 14 de enero de 2015, bajo la partida 25843310300120060025601, magistrado ponente JESUS VAL DE RUTEM RUIZ. En esta última, señaló la H. C.S.J. lo siguiente:

*“en términos generales, la promesa de contrato es el contrato propio, pero sin solemnidad” en cuya virtud “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 a la naturaleza de tal pacto” (G.J., T LXXIX, pag 245, entre otras). Corte Suprema de*

Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente, MANUEL ISIDRO ARDILA VELASQUEZ Bogotá D.C. 24 de junio de 2005, referencia expediente Nro. 1999-01213-01

Y en la providencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, de fecha 30 de Octubre de 2001, Magistrado Ponente el Dr. SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, Referencia expediente No. 6849, se señaló:

*"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 solo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública."*

Ahora, específicamente en relación con si es requisito de la promesa la determinación de los linderos del inmueble prometido en venta, como un presupuesto del numeral 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, se tiene que la misma C.S.J., en reiterada jurisprudencia ha establecido que el mismo sí es un requisito indispensable para la perfección del contrato de promesa, el cual guarda relación con lo establecido en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, el cual dispone: *"Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal."*

Al respecto ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*"De otro lado, no puede pasarse por alto que, en las circunstancias que ofrece el presente caso, están de por medio 'las ordenaciones del Decreto 960 de 1970, según las cuales los inmuebles que sean objeto de enajenación 'se identificarán (... ) por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos' (Art. 31) y en el Decreto 2354 de 1985, que establece que, 'cuando en una escritura se agreguen una o más porciones de-un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados...' (Art. 1º). Y es que tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente".*

(—)

*..."como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...) En frente de lo preceptuado por la regla 4a del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la Promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro." (CUOCX - 2419 página 226)". (G. J., T. CLXXX, pág. 226)"*

Luego en sentencia -- señaló:

"la especificación o singularización del hecho atinente a la celebración del contrato prometido no es punto que la ley defiera a la discrecionalidad de los sujetos de la promesa, pues esa singularización ha sido imperativamente prefijada en el ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153. Allí se consagra una clara correlación entre la determinación del contrato prometido y los procedimientos o requisitos legales que sean esenciales para concluirlo. De hecho, si en un caso dado sólo está pendiente la ejecución de esos requisitos, es porque el contrato prometido se encuentra determinado a cabalidad. Pero si, por fuera de los mismos, todavía se necesita que se dé otro paso cualquiera a intento de concluir el contrato, ya no será viable afirmar que la determinación se ha cumplido de modo satisfactorio, es decir, según la contempla la ley (G.1 J. CLXXXIV, pág. 395 y 396)".

(--)

"en cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública -como es lo que dice el precepto-, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.

(...)

En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectuación del contrato.

(—)

El soporte último de lo precedentemente expuesto hállese en lo que un comienzo se manifestó: no obstante que la promesa ofrezca su propio e inconfundible contorno jurídico, es innegable que, en su estructura y en su función, se guía por el contrato prometido por ser éste el que le proporciona sentido a su causa y a su objeto. De ahí, el correlativo y proporcionado anudamiento que entre ambos debe darse; de ahí también, el por qué la promesa, al trazar su influjo sobre el contrato prometido, lo deba perfilar de una manera tal que éste, al momento de su realización, no pueda menos que ser mirado como un fiel trasunto de la descripción vertida en la promesa." (CLXXXIV - 2423, página 396)".

También en sentencia del 27 de noviembre de 1986, reiterada el 12 de marzo de 1990:

“Por otra parte, la especificación o singularización del hecho atinente a la celebración del contrato prometido no es punto que la ley difiera a la discrecionalidad de los sujetos de la promesa, pues esa singularización ha sido imperativamente prefijada en el ord. 4º del art. 89 de la ley 153. Allí se consagra una clara correlación entre la determinación del contrato prometido y los procedimientos o requisitos legales que sean esenciales para concluirlo. De hecho, si en un caso dado solo está pendiente la ejecución de esos requisitos, es porque el contrato prometido se encuentra determinado a cabalidad. Pero si, por fuera de los mismos, todavía se necesita que se dé otro paso cualquiera a intento de concluir el contrato, ya no será viable afirmar que la determinación se ha cumplido de modo satisfactorio, es decir, la contempla la ley.

Proyectadas las anteriores premisas al contrato de compraventa de bienes inmuebles, y habida cuenta de que en el mismo, por fuera de los sujetos, son sus elementos esenciales, la cosa vendida, el precio que por ella se paga, y al escritura pública como solemnidad ad substantiam actus, se sigue que el otorgamiento de este último acto debe ser el que reste por cumplir, cuando en la promesa los otros componente del contrato concurren de la manera preestablecida en la ley. Por lo consiguientes, los sujetos del contrato han de quedar individualizados en el texto de la promesa, máxime cuando también son los propios de esta última relación convencional. Por lo que atañe al precio, puede él ser determinado o determinable, acorde con la permisión de los arts. 1864 y 1865; en tal virtud, si el contrato prometido se puede perfeccionar aún en el supuesto de que el precio sea determinable, no existe ningún impediendo para que en la promesa ocurra otro tanto. En cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble, la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público, también debe consignarse en la promesa, por que el notarse su ausencia en ésta simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no solo al otorgamiento de la escritura pública – como es lo que dice el precepto-, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.

En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él es e contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiera con la efectuación del contrato”

En el mismo sentido se ha pronunciado el H. Tribunal Superior de este distrito: (Sentencia 12 de Diciembre de 2013, Radicado 2007-0124-01, M.P. Neyla Trinidad Ortiz Ribero.

Ahora bien, concretamente en relación con el requisito atinente a la determinación de los linderos del inmueble prometido en venta -que constituye el punto medular de la apelación- cuya consagración positiva se encuentra en el numeral 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887, debe decirse que se trata de un presupuesto sine que non para la perfección del contrato de promesa, en armonía con lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970 .

Incluso, la H. Corte Constitucional también se ha pronunciado al respecto. En fallo de tutela por un hecho similar, expresó:

*La Corte Constitucional en Sentencia T.— 1026 de 2003 manifestó: "Esta Sala de Revisión considera que la decisión adoptada por el tribunal demandado no es constitutiva de una vía de hecho. La valoración que esa entidad realizó en relación con el contrato de promesa de compraventa contrario a lo afirmado por el apoderado del demandante, no resulta irrazonable ni arbitraria y, por ende, no vulnera el debido proceso del actor. Puede no compartirse la decisión adoptada, pero eso no la hace constitutiva de una vía de hecho pues, con fundamentos objetivos y razonables, el tribunal consideró que el inmueble objeto del contrato aludido, no se encontraba debidamente determinado y, por ello, no se daba cumplimiento al requisito exigido en el numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, con lo cual se afectaba de ineficacia el precontrato.*

*En efecto, en las consideraciones que sirvieron de fundamento a la decisión que se cuestiona, señaló el Tribunal que la ley mencionada en el párrafo precedente, establece los requisitos que debe reunir el contrato preparatorio para que produzca obligaciones, de suerte que los mismos no se cumplen "a cabalidad", el negocio se afecta en su existencia misma y por lo tanto, por ministerio de la ley, no produce ninguna obligación. De allí, pasa a explicar que según la exigencia del numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, el contrato prometido debe estar determinado con 'sus elementos característicos "con tal intensidad y precisión que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o el agotamiento de las solemnidades legales, requisito que en materia de compraventa de inmuebles plantea grandes inquietudes respecto del entendimiento que debe dársele acerca de lo que constituye la determinación del objeto, surgiendo profundas polémicas sobre la incidencia en el negocio provisional de la no determinación de los linderos, tanto los generales, como los específicos..." (Subrayas fuera de texto).*

*Observa la Corte, que la conclusión a la que arribó el Tribunal demandado no es constitutiva de una vía de hecho, porque la misma no obedece al capricho a abuso del juez colegiado, sino a una valoración razonable de la situación fáctica que "se sometía a su análisis, la cual fue enmarcada dentro de las disposiciones legales aplicables al asunto debatido. Como la misma entidad demandada*

*lo expresa, se trata de un asunto que plantea diversos criterios, tanto es así, que la misma decisión que se cuestiona en la presente acción de tutela, no fue producto de la unanimidad de criterios de los miembros integrantes de la Sala de Decisión Civil del Tribunal de Bogotá, sino que tuvo un voto disidente, sin que ello indique que el salvamento tenga la fuerza argumentativa suficiente para que la Corte llegue a la conclusión de que la sentencia adoptada por la mayoría carece de razonabilidad, y sin poder calificar, la misma de extravagante y arbitraria y, en consecuencia violatoria del debido proceso.*

Por tanto y atendiendo a los diferentes pronunciamientos expuestos por nuestros órganos de cierre judicial, es claro que la especificación del bien prometido en venta no está sometido a la discrecionalidad de las partes intervinientes en el contrato de promesa, pues de acuerdo a la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales.

En el presente asunto, no hay duda que en el contrato inicial y en su OTRO SI o Anexos 01 y 02 no se hizo la descripción de los correspondientes linderos de los predios que se permutaban como pago por el predio de mayor valor, generándose por tanto un nulidad absoluta de dicho contrato al faltar uno de sus requisitos esenciales para su existencia y validez, pues no hay duda que si ello es un requisito indispensable de la escritura pública, lo debe ser también del contrato de promesa, de tal modo que este debe quedar tan bien agotado que para hacer el contrato dado en la promesa sólo falte suscribirse la escritura pública o la solemnidad del caso, como bien se desprende de lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887.

Tal omisión implica que en el contrato demandado no quedaron determinados los elementos esenciales del contrato cuya celebración se promete, que permitiera que el perfeccionamiento del contrato de permuta quedara únicamente sometido sólo al otorgamiento de la respectiva escritura pública, en consecuencia, no podemos hablar de un contrato de promesa de compraventa plenamente idóneo como quiera que los errores detectados, están comprendidos dentro de los requisitos que para su validez exige el artículo 89 de la ley antes referida, pues su omisión contraviene el orden público y afecta el interés general, debiendo por lo tanto decretarse la nulidad absoluta del contrato cuya resolución se pretende, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 1741 del C.C., 1742 ibídem, modificado por el art. 2º de la ley 50 de 1936.

Sobre el tema esto dijo el alto tribunal anteriormente referido, en sentencia de fecha enero 27 de 1981:

*“Si el precitado artículo 89 de la ley 153 requiere que, para su validez, la promesa de contrato conste por escrito; y que en éste se determine el contrato prometido a tal punto que “para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, está reglamentando una cuestión que es eminentemente de interés general o de orden público. Y si esa misma norma establece que cuando dicho contrato no observa todos*

*los requisitos allí establecidos, la promesa "no produce obligación alguna", tal disposición no puede entenderse como la consagración de una nulidad relativa.*

*Siendo nulidad absoluta, pues proviene de la omisión de formalidades, su reconocimiento debe hacerlo el juzgador, aun oficiosamente, sin que tal conducta implique inconsonancia del fallo, pues ese es precisamente el comportamiento que le impone el artículo 306 del C. de P. c., al decir: "Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda".*

*Si pues, el fallador reconoce una excepción no propuesta por el demandado, de las que deba declarar oficiosamente, su sentencia jamás es incongruente, porque en tal caso el juzgador apenas si está cumpliendo un precepto legal que le impone esa precisa conducta al proferir el fallo."*

Así las cosas habrá de declararse de manera oficiosa, la excepción de nulidad absoluta del contrato intitulado CONTRATO DE PERMUTA de fecha 02 de Agosto de 2016, suscrito entre DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, por intermedio de su apoderado GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, y BELARMINO VALLEJO ARANDA, así como del OTRO SÍ de fecha 09 de Septiembre de 2016, ANEXO NO. 01 de fecha 04 de Octubre de 2016 y ANEXO No. 02 de fecha 10 de Octubre de 2016, por no reunir las exigencias que consagra el artículo 89 de la ley 89 de 1883. Como consecuencia legal de lo anterior, debe el juzgado pronunciarse sobre:

#### **LAS RESTITUCIONES MUTUAS:**

Es conocido por todos que de acuerdo con la reiterada doctrina de nuestro alto tribunal de justicia en materia civil, que el efecto general de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de restituir las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, al tenor del artículo 1746 del C. C.,. Y también señala dicha norma que en virtud de este pronunciamiento, "cada cual será responsable de la pérdida de las especies o su deterioro, de los intereses y frutos y del bono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias". En tal virtud la sentencia que así la declare tiene efectos retroactivos, lo que implica que cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido del negocio jurídico anulado.

Descendiendo al caso en estudio, está demostrado pues así aparece acordado en el mismo documento, que la parte actora entregó a la aquí demandada la suma de \$100.474.134 representados así:

- \$78.874.134 como pago de la acreencia hipotecaria con LAZO ORIENTE S.A.S. (f. 1 y 13).
- \$1.500.000 en efectivo a la firma de la promesa
- \$3.500.000 representados en una motocicleta
- \$5.000.000 a la firma del Anexo 01
- \$11.600.000 en pagos parciales según folios 14 a 18.

Está demostrado que la parte demandante se encuentra en posesión del predio *“UN LOTE DE TERRENO No. 121 DE LA MANZANA 1, CASA 0121 CUYA NOMENCLATURA ES CARRERA 5 A No. 21-25 URBANIZACION PASEO DEL PUENTE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA”* que se identifica con M.I. 314-49118, y que corresponde al bien inmueble que la demandada DAINA SLENDY prometió permutar al demandante BELARMINO VALLEJO. No hay prueba para considerar que la posesión que ejerce el señor BELARMINO VALLEJO sobre el predio señalado sea irregular, arbitraria o violenta, por el contrario, las pruebas muestran que la entrega del predio por parte de la permutante vendedora fue voluntaria a partir de la celebración del contrato de promesa de permuta.

De otra parte, no hay prueba que la demandada DAINA SLENDY hubiere recibido alguno de los predios ofrecidos en permuta por el demandante principal. Si bien en su interrogatorio de parte señaló el demandante BELARMINO VALLEJO que los inmuebles *“1. LOTE DE TERRENO No. 66 PARCELACION MIRADORES DE LA REPRESA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LOS SANTOS SANTANDER (...) 2. LOTE DE TERRENO No. 67 DE LA PARCELACION MIRADORES DE LA REPRESA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LOS SANTOS SANTANDER (...) y B. UN LOTE DISTINGUIDO CON EL NUMERO 34 QUE SE HALLA LOCALIZADO EN LAS PARTES SUR-ESTE DE LA PARCELACION ABIERTA SITUADO EN LA VEREDA EL ESPINAL DEL MUNICIPIO DE LOS SANTOS”*, fueron transferidos a un tercero (MARCOS PARRA) a petición de la parte vendedora aquí demandada, lo cierto es que no hay prueba que la aquí demandada DAINA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ hubiere participado directa o indirectamente en negocio jurídico alguno con el señor MARCOS PARRA por el cual hubiere dispuesto la tradición de parte de los predios en su favor.

Incluso el mismo testigo MARCOS PARRA señaló que el negocio jurídico lo realizó directamente con el señor GABRIEL ESPINOSA ALBA, y este último no contaba con poder general o especial otorgado por la demandada DAINA SLENDY ESPINOSA para que actuara en su nombre en dicho negocio jurídico. Así que cualquier promesa de negocio o contrato posterior entre MARCOS PARRA y GABRIEL ESPINOSA ALBA no puede tener consecuencias jurídicas para la aquí demandada, sino sólo entre las partes intervinientes en dicho negocio.

Conviene precisar que el artículo 1556 del C.C. contempla la posibilidad de constituir obligaciones alternativas, de tal modo que cuando deban varias cosas podrá ejecutarse alternativamente una de ellas exonerando de la ejecución de las otras. A su vez, el artículo 1557 C.C. señala que para que el deudor quede libre podrá pagar o ejecutar en su totalidad una de las cosas que alternativamente se deba.

Así las cosas, a efectos de volver las cosas a su estado anterior, y como consecuencia de la declaratoria de NULIDAD ABSOLUTA del CONTRATO DE PROMESA, deberá la parte demandada DAYNA SLENDY ESPINOZA SANCHEZ, es decir, la promitente vendedora, restituir al señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, promitente comprador, dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, las sumas de dinero y bienes inmuebles que recibió en virtud de dicho contrato, a saber: La suma de

\$100.474.134, la cual debidamente indexada desde la fecha de presentación de la demanda (27 de Marzo de 2017) a la fecha de esta sentencia, arroja la suma de \$112.746.587, siguiendo la fórmula matemática que jurisprudencialmente se ha establecido para estos casos.

$$Va = \frac{If (107,12) \times Vi (\$112.746.587)}{li (95,46)}$$

Vencido el plazo de los diez días concedidos al demandado para cumplir con las ordenes de restitución, sin que hubiere cumplido con ninguna de las alternativas mencionadas, podrá el aquí demandante proceder a ejecutar esta sentencia, en contra de la demandada, pudiendo elegir en su favor la ejecución de cualquiera de las obligaciones alternativas atrás señaladas.

Por su parte, el demandante BERLAMINO VALLEJO ARANDA deberá restituir a la accionada DAYNA SLENDY ESPINOZA SANCHEZ dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la posesión y/o tenencia sobre bien inmueble que recibió en virtud de dicho contrato, a saber: *“UN LOTE DE TERRENO No. 121 DE LA MANZANA 1, CASA 0121 CUYA NOMENCLATURA ES CARRERA 5 A No. 21-25 URBANIZACION PASEO DL PUENTE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA”* que se identifica con M.I. 314-49118.

No se condena al demandante principal al pago de frutos civiles por cuanto está acreditado que la posesión del inmueble le fue entrega voluntariamente por la parte permutante, en virtud del contrato de promesa que aquí se declara nulo.

Consecuencia de lo anterior, se deniegan todas las pretensiones tanto de la demanda principal como de la demanda en reconvención.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITODE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARASE** de oficio la **NULIDAD ABSOLUTA, INEFICACIA E INVALIDEZ DEL** contrato intitulado **CONTRATO DE PERMUTA** de fecha 24 de Mayo de 2014, así como del OTRO SÍ de fecha 09 de Septiembre de 2016, ANEXO NO. 01 de fecha 04 de Octubre de 2016 y ANEXO No. 02 de fecha 10 de Octubre de 2016, suscritos entre DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ, por intermedio de su apoderado GABRIEL EDUARDO ESPINOSA ALBA, y BELARMINO VALLEJO ARANDA, por las razones anotadas en la parte motiva de ésta sentencia.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se ordenan las siguientes restituciones mutuas:

- 1) Ordenar a la señora DAYNA SLENDY ESPINOSA SANCHEZ restituir al señor BELARMINO VALLEJO ARANDA, dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de \$112.746.587, la cual se encuentra debidamente indexada a la fecha de esta sentencia.

Vencido el plazo anterior, sin que se realice el pago efectivo, se devengarán intereses moratorios legales civiles a la tasa del 6% por ciento anual, causados a partir del vencimiento del plazo y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

- 2) Ordenar al demandante BERLAMINO VALLEJO ARANDA restituir a la accionada DAYNA SLENDY ESPINOZA SANCHEZ dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el bien inmueble que recibió en virtud de dicho contrato, a saber: "UN LOTE DE TERRENO No. 121 DE LA MANZANA 1, CASA 0121 CUYA NOMENCLATURA ES CARRERA 5 A No. 21-25 URBANIZACION PASEO DEL PUENTE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA" que se identifica con M.I. 314-49118.

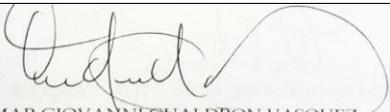
**TERCERO: DENEGAR** todas las **PRETENSIONES** tanto de la demanda principal como de la demanda de reconvención, conforme a lo expuesto.

**CUARTO: SIN CONDENA EN COSTAS, por ser ambas partes vencidas.**

**NOTIFIQUESE**



**JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA**  
Juez.-

<p><b>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA</b></p> <p>Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy <b>04 DE MAYO DE 2021</b> se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.</p>
 <p>OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ SECRETARIO.</p>

