



**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TRUJILLO  
VALLE DEL CAUCA**

Trujillo - Valle del Cauca, 21 de octubre de 2.021

Radicación: 76-828-40-89-001-2017-0104-00

Demandante: Humberto Aristizabal Jiménez

Demandados: Julieta López Rojas

Asunto: Proceso Declarativo de cumplimiento de contrato

Sentencia No. 044

**I. - OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Se pronuncia el Despacho en torno a las pretensiones del señor Humberto Aristizabal Jiménez, identificado con cédula de ciudadanía número 10.096.538 de Trujillo-V., representado por Apoderado Judicial, quien presenta demanda para solicitud de declaración de cumplimiento de contrato en contra de la señora Julieta López Rojas, con cédula 29.899.626.

**II. - PRESUPUESTOS PROCESALES**

Los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso están dados, el juzgado es el competente para adelantarlos, los extremos procesales se encuentran debidamente integrados y no se vislumbra causal que pudiera invalidar lo actuado.

**III. ANTECEDENTES**

**3.1. Demanda ejecutiva por obligación de hacer:** Inicialmente, ante este mismo despacho judicial, el señor Aristizabal Jiménez, presentó demanda ejecutiva por obligación de hacer, en modalidad de suscripción de documento, para otorgar escritura pública con base en contrato de promesa de compraventa suscrito con la señora Julieta López Rojas, en relación a un lote de terreno de veintiocho mil ochocientos metros cuadrados (28.800 mts<sup>2</sup>), ubicado dentro del predio de mayor extensión, denominado "El Vesubio" o "Miravalle", ubicado en el paraje "Remolino", jurisdicción rural de esta Municipalidad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-23979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, cédula catastral No. 00-00-0003-0142-000, con un avalúo catastral para el año 2015, en la suma de \$59.325.000.00, delimitada por los siguientes linderos:

Norte: En 158.31 mts con vía que de Trujillo conduce a Primavera.

Sur: En 16.40 mts con carretera y en 194.44 mts con predio de Francisco Bermúdez

Oriente: Con predio de Julieta López

Occidente: en 116.25 mts con predio de Francisco Bermúdez y con predio de Pedro Nel León Díaz.

De igual forma, se demandó el pago de la cláusula penal de incumplimiento de la promesa de compraventa, por diez millones de pesos (\$10.000.000.00), perjuicios moratorios y pago de costas y gastos del proceso.

**3.2. Trámite procesal del proceso ejecutivo:** En primer lugar, se decretó la medida cautelar solicitada de embargo, respecto a todo el inmueble de propiedad de la señora Julieta López Rojas; el secuestro versó exclusivamente sobre la parte reclamada por el actor<sup>1</sup> y se libró mandamiento ejecutivo por obligación de suscribir documento y el pago de una suma de dinero a título de cláusula

<sup>1</sup> Fls 70 y 71

penal por incumplimiento de contrato<sup>2</sup>. Se emitió auto de seguir adelante la ejecución. Posteriormente dicha decisión fue revocada mediante proveídos No. 386 del 2/10/20, 495 del 16/12/20 y 001 del 13/1/21<sup>3</sup>.

**3.3. Del trámite del proceso declarativo para cumplimiento de contrato.**

Dentro del término de ejecutoria del auto mediante el cual se revocó el mandamiento ejecutivo, la parte actora solicita la aplicación del inciso 3 del art. 430 del CGP, que indica:

**"Cuando como consecuencia del recurso de reposición el juez revoque el mandamiento de pago por ausencia de los requisitos del título ejecutivo, el demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del auto, podrá presentar demanda ante el juez para que se adelante proceso declarativo dentro del mismo expediente, sin que haya lugar a nuevo reparto. El juez se pronunciará sobre la demanda declarativa y, si la admite, ordenará notificar por estado a quien ya estuviese vinculado en el proceso ejecutivo".**

Por auto No. 057 del 25 de marzo de la presente anualidad, se admitió la demanda tendiente a declarar que el contrato de promesa de compraventa suscrito entre Humberto Aristizabal Jiménez y Julieta López Rojas, contiene una obligación para exigir el cumplimiento de la obligación de realizar escritura pública de compraventa que protocolice el negocio jurídico prometido.

Solicitó igualmente la parte demandante, la condena de la parte demandada a la cancelación de la suma equivalente a diez millones de pesos (\$10.000.000.00) a título de cláusula penal por incumplimiento de la promesa de compraventa, de conformidad a lo establecido en el inc. 1 del art. 428 del CGP. De igual forma se reclama condenar a dicha parte al pago de perjuicios moratorios generados por el incumplimiento de la obligación mencionada y al pago de costas y gastos del proceso.

Se especificó en la demanda, que el precio del contrato fue pagado por el demandante, en tanto al momento de suscripción del mismo, canceló la suma de \$23.945.000.00 y los restantes \$26.055.000.00, para completar los \$50.000.000.00 se abonaron pagando el promitente comprador, el importe total del crédito que había contraído la señora López Rojas con el Banco Agrario de Colombia, sucursal Trujillo, respaldado en una hipoteca sobre dicho bien inmueble.

Indicó dicho togado igualmente, que no se pudo realizar la escritura en la fecha convenida, por cuanto a ese momento se carecía de la documentación previa, en especial la licencia de subdivisión expedida por la autoridad administrativa, de modo que solo procedieron a autenticar la promesa de compraventa.

En el interlocutorio mencionado, se aceptó la petición del demandante, de dejar vigente la medida cautelar de embargo y secuestro que pesa sobre el bien inmueble objeto de litigio, a fin de garantizar la efectividad de la pretensión del proceso declarativo. Así mismo, bajo el entendido que el litigio no ha terminado, mutó a un proceso declarativo, se indicó que no era exigible el pago de condena de agencias en derecho a favor de la parte ejecutada inicialmente.<sup>4</sup> Contra las decisiones mencionadas,

<sup>2</sup> Fl. 67 Cuaderno 1.

<sup>3</sup> Fls. 176 a 178 y 187 a 188 y 190 del cuaderno 1.

<sup>4</sup> Fls. 8 y 9 cuaderno 2.

numerales 3 y 4 del interlocutorio en mención, se interpusieron recursos de reposición y apelación<sup>5</sup>; por auto 178 del 21/5/21, se negó la reposición y se concedió en efecto devolutivo el de alzada. <sup>6</sup>

3.4. - **Audiencia inicial.** Se dio aplicación a lo dispuesto por el artículo 342 del Código General del Proceso, no pudiéndose llegar a un acuerdo entre las partes, que, si bien se muestran de acuerdo con la obligación de realizar la escritura, no logran un consenso en torno al sitio exacto por donde deben delimitarse los linderos de esos 28.800 mts<sup>2</sup>. En cuanto a la fijación del litigio, se acepta como hecho y probado el contenido del contrato aportado por la parte actora, en cuanto al precio y la cancelación del mismo por parte del señor Aristizábal Jiménez, así como de la entrega a éste de la posesión del predio, desde la misma fecha de suscripción de dicho documento. Absolvió interrogatorio el demandante, no pudiéndose interrogar a la demandada, quien no compareció a la audiencia. Se decretaron pruebas de oficio, allegándose al protocolo expedienta, comunicación del 24/8/21 procedente de la Secretaria de Planeación Municipal, en la que responde a los cuestionamientos del Despacho, en torno a las normas aplicables a procesos de subdivisión de bienes rurales.

34.1. **Interrogatorio de parte:** Humberto Aristizábal Jiménez, con c.c. 10.096.538 manifiesta que de acuerdo a lo convenido en el contrato, pagó el día de la celebración del contrato la cuota inicial al doctor Néstor José Loaiza, representante de la señora Julieta López Rojas y en el Banco Agrario una deuda que se había contraído por parte de dicha fémina, por la suma de \$26.055.000.00. Asegura que la posesión del bien le fue entregada desde la suscripción del documento, por el citado Loaiza, quien pasados 3 o 4 años de realizada dicha negociación, habiendo ya construido casa, invernaderos, pozo, manifestó que no estaba de acuerdo con la forma como hizo el trazado, porque no le quería comprar otra parte del predio. Asegura que el sobrino del señor Loaiza no solo hizo la oferta de la venta de dicha parcela, sino que fue quien midió el terreno y el plano fue suministrado al citado Néstor, porque la señora Julieta se fue para Chile, habiendo en su parecer quedado todo claro y la negociación la hizo siempre con el mencionado.

Dice que ha sido denunciado penalmente, en su contra se formuló una querrela, pero siempre demostró que había celebrado un contrato de promesa de compraventa. Asegura que no cometió ningún acto arbitrario, el hermano del citado, fue quien se encargó de la construcción de la casa y el representante de la demandada estaba enterado de todas las mejoras que estaba realizando.

**3.5. Audiencia de Instrucción y Juzgamiento:** En esta oportunidad, se practicó interrogatorio al señor Néstor José Loaiza, en calidad de demandado, con base en la facultad especial concedida por la señora Julieta López Rojas, mediante poder general de fecha 26/8/21. Aclara que contaba con poder para realizar la negociación a nombre de ésta. Explica que el 30/1/16, se dirigieron con el señor Humberto Aristizábal a la finca para negociar 4,5 plazas de tierra, miraron el terreno, no hicieron ningún plano, firmaron el contrato y se pagó el precio por parte de aquel. A los pocos días comenzó el citado a realizar las construcciones, quedaron de acuerdo de encargar la realización de los planos cada uno por su parte. Después de once (11) meses, comenzó a alinderar por un terreno muy diferente al convenido, trazó una cerca ante lo cual le manifestó su inconformidad, por lo cual le interpuso querrela por perturbación de la posesión. Explica que las cuotas bancarias del 2017, no las pagó a tiempo el señor Aristizábal, pero finalmente canceló el crédito. Aclara que en ningún momento ha negado la obligación de suscribir la escritura, en lo que no hay acuerdo es en el terreno que el citado demarcó, porque realmente le vendieron parte plana y parte loma, aclarando que las construcciones están dentro del predio respecto del cual no hay controversia.

<sup>5</sup> Fls. 10 a 12 cuaderno 2.

<sup>6</sup> Fls. 16 y 17 cuaderno 2. La cual aun no ha sido decidida.

Se refiere a la forma como adelantaron los primeros trámites para dicha negociación e historia que un sobrino suyo le informó que el señor Aristizábal buscaba un lote, le mostraron dicho inmueble, el cual en ese momento no tenía cercas, pero se indicó que la parcela ofrecida era por el zanjón hacia abajo, sin realizar mediciones. Detalla que una vez suscrito el documento, el señor Humberto entró en posesión del predio, y comenzó a construir y no tuvieron ningún problema, hasta once (11) meses después, cuando éste comenzó a colocar cercos. Le reclamó al citado por no estar de acuerdo acerca del sector por donde estaba realizando dicha alinderación. Explica que, por el lindero norte, el citado tomó más de treinta metros más y hacia abajo, avanzó hacia la otra vía.

**3.5.1. - Testimonios:** Las declaraciones rendidas por los profesionales de la topografía, Ingeniero Martín Zabala Arciniegas y José Guillermo Vinasco, confirman lo manifestado por sendas partes, en el sentido que los planos allegados al proceso, fueron elaborados con posterioridad a la realización del contrato de promesa de compraventa y por instrucciones y/o acompañamiento de personas diferentes a las mismas partes. Indicó el primer testigo que fue el señor Néstor José Loaiza y no directamente la señora Julieta, quien lo contrató y le indicó, por donde debería efectuar el trazado imaginario, puesto que en ningún momento se colocaron elementos para señalar el terreno, guiándose siempre por equipos y realizando el plano con base en coordenadas. Declaró que inicialmente fue contratado para medir un terreno, en el año 2015, pero el documento en sí mismo fue realizado en enero de 2017. Se refiere a los linderos, mismos que coinciden con los consignados en el plano y aclara que cuando hizo presencia en dicho lugar, allí había un invernadero. De igual forma indica que fue citado también en una oportunidad por la Inspectoría de Policía, en cuanto se había instaurado una querrela policiva. Explica que hacia la parte oriental le dieron las indicaciones por dónde debería efectuar el trazado, había hacia ese costado una especie de zanjón.

En relación al topógrafo Luis Guillermo Vinasco, señala que la elaboración del plano de fecha 10/2/16, le fue encargado por el señor Humberto Aristizabal, pero el acompañamiento al sitio para realizar los cálculos y mediciones, lo hizo una persona encargada por él. Relata que el predio era un potrero, no había alinderación, ni construcción alguna. Explica que midió primero el predio de mayor extensión y luego el negociado. Explica que para conseguir la geometría del predio se utiliza GPS, para obtener el polígono a comprar. Aclara que el predio aún no había sido intervenido, recuerda que era faldudo de norte a sur. La audiencia fue suspendida por fallas en la conectividad del internet, culminándose la misma en la próxima fecha disponible, ante la imposibilidad de continuarla al día siguiente, dada la programación de otras audiencias en las fechas más próximas.

**3.5.2.. Exhibición de Documentos:** Se enuncian los elementos materiales probatorios allegados al proceso, los que se solicita sean tenidos en cuenta al momento de fallar el proceso.

**3.5.3. Alegatos de conclusión.**

**i.-Apoderado de la parte Demandante:** Después de hacer un recuento de la actuación procesal, reitera el Ilustre Togado lo solicitado en la demanda declarativa, ordenando la suscripción de la correspondiente escritura, con base en el plano elaborado por el señor Guillermo Vinasco, el 10/2/16. Considera que la Demandada ha actuado en forma temeraria y de mala fé, en tanto ha obstruido la práctica de pruebas por no presentarse a las audiencias y por la solicitud de nulidad presentada. Considera que el contrato de promesa de compraventa, contiene una obligación expresa, clara y actualmente exigible, por lo que debe cumplirse con las obligaciones allí contenidas. Considera que debe realizarse la escritura teniendo en cuenta los linderos trazados en el plano elaborado por el Topógrafo Vinasco, sin que se hubiera presentado oposición de la contraparte; agrega que debe

tenerse en cuenta lo pactado en el contrato. Solicita que por parte del despacho se solicite la licencia de subdivisión<sup>7</sup>, la cancelación de la cláusula por incumplimiento, perjuicios compensatorios y condena en costas y gastos del proceso.

**ii.- Alegato de conclusión del Apoderado de la parte Demandada:** El Togado reitera que en ningún momento han negado la obligación de suscribir la escritura pública. Aclara que la discordancia se halla en la delimitación de los linderos, por cuanto como quiera que no hubo acompañamiento al momento de realizar los planos, se presentó inconformidad frente al terreno demarcado por el Demandante, considerándose que el señor Humberto Aristizábal Jiménez, se apropió de un terreno diferente al que habían negociado, de ahí que formularan en su contra la querrela a la que se ha hecho alusión. Reclama se condena a la parte actora al pago de costas y gastos del proceso, por las maniobras dilatorias de éste.

**3.5.4. Sentido del fallo.** Informa la Suscrita Operadora Jurídica, que para proferir el fallo ha de tenerse en cuenta el principio de congruencia a que se refiere el art. 281 del A.G.P. Indica que no comparte lo manifestado por la parte actora al afirma, que se ha presentado temeridad o mala fé en la contraparte, bajo el entendido, que las inasistencias de la señora López Rojas, fueron justificadas y los recursos y acciones, se presentaron en legítimo ejercicio del derecho de contradicción.

Aclara que por la forma irregular como se redactó el susodicho contrato, no permite inferir que contenga una obligación expresa, clara y actualmente exigible, siendo justamente su falta de claridad, lo que dio al traste con el primer proceso iniciado.

Se refirió a los hechos alegados, frente a lo consignado en el contrato aportado, reconocido y aceptado por las partes, para ordenar que se lleve a cabo la escritura pública con base en la información plasmada en el mismo, tal como lo indica el art. 1884 del Código Civil. Previo a lo anterior, deberá realizarse la escritura para levantar la hipoteca que pesa sobre dicho predio. Por no haberse acreditado en el proceso incumplimiento al contrato realizado, debido a los términos tan ambiguos como fue redactado, se indicó que procede el cobro de la cláusula de incumplimiento por parte de la Demandada. Así mismo se niega a sendas partes la pretensión de condena de costas, gastos y honorarios, por considerarse que ambos fueron responsables de la errónea redacción de dicho documento, la falta de claridad en su oportunidad sobre el terreno realmente negociado.

Indica el Despacho que de acuerdo a las consideraciones del Código General del Proceso, el fallo se proferirá por escrito, dada la complejidad del debate, el necesario análisis de las pruebas y los fundamentos legales para adoptar una decisión en tal o cual sentido.

En relación a dicha determinación, es preciso tener en cuenta además de las razones expuestas que la Corte Constitucional, al pronunciarse sobre la constitucionalidad del art. 55 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia ha indicado que la más trascendental de las atribuciones asignadas al juez y la que constituye la esencia misma del deber constitucional de administrar justicia, es la de resolver, con imparcialidad, en forma oportuna, efectiva y definitiva los asuntos que los sujetos procesales someten a su consideración (art. 228 C.P.), agregando que es indispensable, que se analicen todos los hechos y asuntos planteados dentro del debate judicial e, inclusive, que se expliquen en forma diáfana, juiciosa y debidamente sustentada, las razones que llevaron al juez para desechar o para aprobar los cargos que fundamentan el caso concreto.

<sup>7</sup> Por ser la extensión del terreno inferior a la estipulada para la zona rural.

El Alto Tribunal de la justicia ordinaria en materia civil<sup>8</sup> ha indicado que:

"La motivación de las decisiones constituye imperativo que surge del debido proceso, cuya finalidad consiste en brindar el derecho a las partes e intervinientes de asentir o disentir de la actividad intelectual desplegada por el juez natural frente al caso objeto de controversia, razón por la cual esta debe ser, para el asunto concreto, suficiente, es decir, 2... la función del juez tiene un rol fundamental, pues no se entiende cumplida con el proferimiento de una decisión que resuelva formalmente, el asunto sometido a su consideración..", y "... Sufre mengua el derecho fundamental al debido proceso por obra de sentencias en las que, a pesar de la existencia objetiva de argumentos y razones, la motivación resulta ser notoriamente insuficiente, contradictoria o impertinente frente a los requerimientos constitucionales".

#### 4.- CONSIDERACIONES LEGALES Y JURISPRUDENCIALES

##### Fundamentos legales y jurisprudenciales sobre la promesa de contrato:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, indica el art. 1611 del Código Civil, 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 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..."

Indica la jurisprudencia<sup>9</sup>, que en tratándose de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demanda el art. 89.4 de la Ley 153 de 1887, es indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, pero además y con absoluta precisión, se deber determinar la notaría en que ha de otorgarse la escritura pública, bajo el entendido que el art. 1857 ob.cit., enseña que la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, es este hecho el **objeto prometido**, lo contrario implicaría, **indeterminación del objeto del contrato de promesa**.

Dice dicho Alto Tribunal, en otro memorable fallo<sup>10</sup> que es deber de las partes al realizar este tipo de contratos, moldear el negocio y tienen que adoptar las previsiones encaminadas a que se pueda cumplir lo pactado. La omisión de tales requisitos, impide que la promesa de compraventa genere obligaciones, por lo cual sería un acto nulo, que no puede ser convalidado por el juez mediante el procedimiento indicado para ordenar el cumplimiento de las obligaciones de hacer y de la suscripción de documentos establecidos en los procesos de ejecución, cuyo presupuesto ha de ser una obligación expresa, clara y exigible al tenor del artículo 488 ibídem, situación que no produce efecto alguno por no haberse llenado todos los requisitos y formalidades establecidas por el legislador en los artículos 1740 y 1741 del C.C.

Siguiendo con el estudio de las normas aplicables al presente caso, se tiene que, en materia de interpretación de los contratos, el art. 1618 indica que, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras. Dice la jurisprudencia al

<sup>8</sup> CSJ STC Oct. 11-2018 rad. 00238-01.  
<sup>9</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia 19/1/79.  
<sup>10</sup> Sala de Casación Civil, Sentencia 16/6/85.

respecto<sup>11</sup>, que cuando el pensamiento y el querer de los contratantes queda escrito en cláusulas claras, precisas y sin asomo de ambigüedad, ello se asume como la voluntad de aquellos y se torna inocuo intentar cualquier otra interpretación; no obstante, se precisa, que los jueces tenemos la facultad amplia para interpretar los contratos oscuros, pero dicha labor de hermenéutica, debe limitarse a lo racional y justo, sin negar al contrato sus efectos propios absteniéndose de modificar a su talante los específicos efectos queridos por ellos al contratar.

Respecto al contrato de compraventa, indica la Corporación en mención, que si se hace la entrega, pero no se trasmite el dominio, no se ha cumplido con la obligación principal de dar. Igualmente insiste que el vendedor debe hacer la tradición de la cosa vendida conforme a las reglas contenidas en los artículos 740 y siguientes del Código Civil. Al respecto el art. 1857 de dicha obra, indica que la venta de bienes raíces y servidumbres, solo se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado la escritura pública. Por último, se indica en dicha legislación, art. 1884, **que el vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato**, es la idea de equivalencia entre lo que ambas partes deben recibir por mérito de la contratación.

Indica la Corte Suprema de Justicia<sup>12</sup>, que es natural y obvio el deber del comprador de señalar objetivamente lo que desea, para que a su vez el vendedor esté en capacidad actual de saber determinadamente las características concretas, genéricas o específicas o aun solo accidentales del objeto que se le pide. Resalta que el motivo que permanece oculto en el pensamiento del comprador, no incide, debe expresarse, hacerse trascendente como condición del consentimiento, para que ese subjetivismo, haga parte del negocio, lo integre y lo haga obligatorio.

Descendiendo al caso objeto de estudio, esa intención, ese convencimiento, esa certeza respecto al terreno que se prometió en venta, que mostraron sendas partes al momento de rendir los interrogatorios de parte, no fueron plasmados en el documento, como así lo exige el legislador. No tuvieron la precaución, de elaborar un documento que fuera el fiel reflejo del negocio que pretendían realizar, detallar por linderos con sus áreas respectivas, acompañado de un plano que reflejara un predio determinado. Esos detalles dejados al azar, fueron los que generaron el presente litigio. Se firmó un documento sin el lleno de los requisitos legales, que no permitió ejecutar la obligación por la vía del proceso ejecutivo y ya ante la inminencia de un proceso declarativo, encuentra el Despacho que ese contrato imperfectamente elaborado, genera unas obligaciones que deben cumplirse y que de ninguna manera han sido desconocidas por la parte demandada, en el entendido que se pagó el predio y se hizo entrega material de la posesión del predio.

Según su entendimiento, querer y juicio, el promitente comprador contrató la elaboración de los planos y se realizó una gráfica que dista mucho de la forma y linderos que se observan en el elaborado posteriormente por la parte pasiva; es decir, la promitente vendedora. Cada parte aduce tener la razón, e infructuosos los esfuerzos del Despacho por lograr un consenso para dirimir dicho conflicto. Frente a esta situación, es el legislador el que presenta la solución, en tanto indica el art. 1884, **que el vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato**; es decir, que, a los linderos fijados en dicho documento, se deben atener las partes para realizar la escritura pública.

##### 5.- SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y CASO CONCRETO

<sup>11</sup> CSJ, S. de Cas. Civil, Sent. 5/6/83.

<sup>12</sup> Sent. 30/6/62.

**5.1. Pretensiones.** En el proceso que hoy ocupa nuestro estudio, se han allegado pruebas documentales, mediante las cuales se reclama por parte del señor Humberto Aristizabal Jiménez, la suscripción de la correspondiente escritura pública, después de haber cancelado el precio estipulado en el contrato de promesa de compraventa. Así mismo se reclama el pago de la cláusula penal pactada, costas y gastos del proceso, pretensión que dicho sea de paso no es consecuente con lo afirmado por dicha parte, al indicar en su demanda, que la escritura no se pudo realizar en la misma fecha de suscripción del contrato, dado que los documentos no se encontraban en regla.

**5.2. Anexos.**

- (i) Contrato de promesa de compraventa de fecha 1 de febrero de 2016 celebrado entre las partes en litigio.
- (ii) Copia de escritura pública No. 35 del, 17/2/12, celebrada entre Néstor José Loaiza Zapata y la Demandada, respecto a la venta del predio "El Vesubio" o "Miravalle", con una extensión de 13 Has, 3.028 mts<sup>2</sup>.
- (iii) Copia de escritura pública No. 138 del 21 de agosto de 2015, mediante el cual la señora López Rojas, vendió a Pedro Nel León Díaz, 3 Has 2.000 mts<sup>2</sup>, habiendo obtenido la licencia urbanística en modalidad de subdivisión.
- (iv) Se aportó certificado expedido por Tesorería Municipal de Trujillo, según el cual, el predio ubicado en la región de Miravalle, para el año 2016, tenía una extensión de 101.028 mts<sup>2</sup>, avaluado en \$47.117.000.00.
- (v) A folios 18 a 24, se glosa certificado de tradición del predio ubicado en el paraje "Remolino", identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-23979.
- (vi) Plano elaborado por el topógrafo José Guillermo Vinasco, en el cual se señalan como lote No. 1, una parcela 28.800 m<sup>2</sup>, y hacia el oriente, lote No. 2, de 34.527 m<sup>2</sup>. Dicha labor fue contratada por el demandante.
- (v) Constancia emitida por Contador Público, sobre la inversión realizada por el señor Humberto Aristizabal Jiménez, por la suma de doscientos cuatro millones de pesos (\$204.000.000.00), en adecuación de terrenos y construcción de la finca "Villa Luna".
- (vi) Certificación expedida por el director de la Oficina del Banco Agrario de Trujillo, con fecha 17/3/18, indicando que la señora Julieta López Rojas, no registraba ninguna deuda.<sup>13</sup>
- (vii) Certificado de tradición actualizado a 18/8/21. Aparece vigente la anotación No. 035, mediante la cual se especificó sobre la hipoteca en cuantía indeterminada constituida por la señora López Rojas a favor del Banco Agrario de Colombia S.A.<sup>14</sup>

**5.3. Caso concreto:**

Para dilucidar el asunto sometido a decisión de este Despacho, en primer lugar, es preciso remitirnos al contenido del susodicho contrato, mediante el cual Julieta López Rojas, promete elevar a escritura pública la venta de un (1) lote de terreno, de una extensión de 4,5 cuadras, equivalente a 28.800 mts<sup>2</sup>, con los siguientes linderos:

Occidente: Carretera (sin más datos)  
 Norte : Predio de Julieta López Rojas  
 Oriente : Predio de Julieta López Rojas  
 Sur : Lote de Pedro Nel León Díaz

<sup>13</sup> Fl. 99.

<sup>14</sup> FLS 29 av 32 c. 2

Venta realizada como cuerpo cierto, con mejora de pasto, sin casa de habitación, con agua propia, entregándose con servidumbre de nacimiento que se reserva la vendedora y otra servidumbre de un acueducto de propiedad de la vendedora y otra servidumbre de un tanque metálico más o menos de cinco (5) litros con suelo propio, ubicado en la Vereda Remolino, jurisdicción de Trujillo. La venta se hizo por la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000.00).

Se estableció que el promitente comprador, se compromete a cancelar una hipoteca al Banco Agrario de Colombia, por valor de veintiséis millones, cincuenta y cinco mil pesos ((\$26.055.000.00), según obligación No. 725069520127611 a cargo de la promitente vendedora y el excedente; es decir, la suma de veintitrés millones novecientos cuarenta y cinco mil pesos (\$23.945.000.00), pagaderos en la misma fecha de suscripción de dicho documento. Se dejó constancia sobre la entrega del predio a la firma del mismo, comprometiéndose la señora López Rojas, a ponerse al día con toda la documentación, para la realización de dicha escritura pública, cuyos gastos notariales serían compartidos, retención en la fuente el vendedor y gastos de estanco y registro por parte del señor Aristizabal Jiménez. Importante anotar que se consignó en dicho documento, que la escritura pública se realizaría en la misma fecha de suscripción del mismo, es decir a las 2 de la tarde del 1/2/16.

Se pactó en diez millones de pesos (\$10.000.000.00), la cláusula de incumplimiento a favor de quien cumpliera o se allanare a cumplir con las obligaciones así estipuladas. En cuanto a la fecha del contrato, es preciso indicar que éste tiene al inicio, 1 de febrero de 2016 y al final, 30 de enero de la misma anualidad; no obstante, las firmas fueron autenticadas a las 09:00 a.m. de la primera fecha indicada.

De la información consignada en el certificado de tradición, de fecha 5/6/17, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 384-23979, el predio denominado "Vesubio" o "Miravalle", ubicado en el paraje "Remolinos", se conoce que fue enajenado por el señor Néstor José Loaiza a Julieta López Rojas, el 17/2/12 y ésta el 24/1/13, constituyó una hipoteca de cuantía indeterminada con el Banco Agrario de Colombia S.A. El 26/8/15. Hace igualmente una venta parcial, por 3 Has, 2.000m<sup>2</sup> al señor Pedro Nel León Díaz., quedando un área restante de 10 has, 1.028 mts<sup>2</sup>

#### **5.4. Forma y linderos del predio:**

Según el plano elaborado por el topógrafo José Guillermo Vinasco, el 10 de febrero de 2016, a instancia de la parte actora, se observa hacia el norte una vía carretable, predio identificado como de Víctor Bermúdez, en 158.31 mts<sup>2</sup>, hacia el oriente, lindero quebrado, con lote 2, de 34.527 m<sup>2</sup>; hacia el sur, también con vía carretable, en 16.40 mts y hacia el occidente con predio de Francisco Bermúdez.

Haciendo un cotejo entre los dos planos, tema sobre el que se centra el debate, bajo el entendido que en las audiencias, las partes representadas por el Demandante y de otra parte, el Apoderado General de la señora López, estuvieron de acuerdo sobre la obligatoriedad de la suscripción de la correspondiente escritura pública, el pago de la totalidad del precio y la entrega de la posesión del bien inmueble, en el que el señor Humberto ha realizado mejoras como construcción de una casa de habitación, instalación de un invernadero. Tampoco hubo desacuerdo respecto al área del terreno prometido en venta, en total, 28.800 mts. Las diferencias de tales planos son las siguientes:

El plano elaborado por el Ingeniero topográfico Martín Zabala Arciniegas, en el mes de enero de 2017, se refiere a la misma área, a la reflejada en el plano aportado por la parte que demanda, pero en su

forma presenta variación, dado que, hacia el sur, no avanza hasta la otra vía carretable. Este plano tiene forma casi rectangular y como se indicó, solo accede a vía carretable hacia el norte. Veámoslo en exactitud:

i.- Hacia el lindero norte, coinciden sendos planos, en cuanto a que la parcela prometida en venta, avanza hacia la vía carretable, que conduce a Remolinos y Primavera; no obstante, en el plano de la parte demandante, el área hacia ese lindero es de 158.31 metros, mientras para la parte contraria, se indica un área de 136.1 mts, es decir, **22,21 mts. menos.**

ii.- Hacia el oeste no hay divergencia, en cuanto a que en sendos planos se consigna que colinda el predio con inmueble de propiedad de Francisco Bermúdez o Pedro Nel León Arias. En lo que no coinciden, es en cuanto al total del área por ese costado, dado que, para el demandante, el predio avanza 310,69 metros hacia el costado sur, para encontrarse con la vía que conduce a Trujillo. Contrario sensu, para la señora Demandada, solo prometió en venta, por dicho costado, 209 metros; es decir, que, según su hipótesis, el predio prometido en venta, no linda hacia el sur con la vía que conduce a Trujillo.

iii.- Hacia el sur, para la parte actora, el predio prometido en venta, accede en 16,40 metros a la vía carretable que conduce a Trujillo, mientras que como se indicó en el párrafo anterior, para la contraparte, dicha parcela, linda hacia el sur, con predio de la señora Julieta López en 116,5 metros.

iv.- Por último, hacia el oriente, el predio prometido en venta para el señor Aristizabal, va de una vía carretable a la otra, en línea muy quebrada, linda por todo ese costado con predio de la señora López Rojas, en una totalidad de 322.02 metros lineales.-. La parte pasiva en este proceso, grafica dicho lindero de manera muy diferente, se grafican en total 213,4, en línea quebrada, sin llegar a la otra vía carretable.

v.- En cuando a los linderos establecidos al momento de realizar el secuestro, como quiera que dicha información procedió de la parte actora, se indicó lo siguiente:

Norte: Vía que de Trujillo conduce a la vereda Remolinos y el Corregimiento de Primavera municipio de Bolívar.

Sur: Vía carretable que conduce a la cabecera Municipal de Trujillo y predio de Víctor Bermúdez.

Oriente: Predio de Julieta López Rojas

Occidente: Predio de Víctor Bermúdez.

### 5.5. Conclusión:

Es un hecho cierto y admitido por la parte demandada, que existe la obligación de suscribir la escritura pública, que materialice y lleve a feliz término la negociación realizada con el señor Humberto Aristizabal Jiménez, respecto del contrato de promesa de venta de un lote de terreno de 28.800 mts<sup>2</sup>, incluidos dentro del predio de mayor extensión de propiedad de dicha fémina, denominado "El Vesubio o Miravalle" ubicado en el paraje "remolinos", perímetro rural de esta Municipalidad. Las partes han mostrado acuerdo y así se ha demostrado en el presente proceso, sobre los siguientes hechos:

\* Que la entrega de la posesión de dicha parcela se efectuó desde la misma fecha de suscripción del documento de compraventa; es decir, desde el 1 de febrero de 2016 y sobre el mismo, el señor Aristizabal construyó una casa y unos invernaderos, con la aquiescencia de la señora López, dado que, según lo manifestado por éste, contrató para las obras algunos parientes de ella.

\* Así mismo, que el precio del contrato por cincuenta millones de pesos (\$50.000.000.00), se ha cancelado por parte del Demandante.

\* En lo que las partes muestran total desacuerdo, es respecto a la forma como se delimitan esos 28.800 mts.2; no obstante, ninguna precisión se hizo al momento de realizar dicho negocio. Véase como no coinciden los puntos cardinales, ni los linderos del contrato, frente a lo consignados en los dos planos aportados. La promesa de compraventa ubica el sur, colindando con predio del señor Pedro Nel León Díaz, mientras en el plano elaborado por el ingeniero topográfico Martín Zabala Arciniegas, contratado por la Promitente Vendedora dicho ciudadano es propietario de un predio que se encuentra hacia el lindero occidental. Así mismo, se indicó en dicho documento, que hacia norte y oriente del predio prometido en venta, colindaría con predio que se reserva la promitente vendedora, otra es la realidad reflejada en los planos aportados por las partes, dichos linderos según dichas gráficas, son hacia el norte, con vía carretable que conduce a Remolinos y Primavera, y hacia el oriente, con predio de la señora Julieta López Rojas. Si nos remitimos a la escritura No. 35 del 17/2/2012, se indica que hacia el costado occidental el predio linda con camino público y hacia el sur, con predio de Francisco Bermúdez o Francisco Loaiza, mientras que, en sendos planos, se indica que el predio termina donde se halla la vía que conduce a Trujillo y predio de Gerardo Cadavid, No. 00000030286000, indicándose ese, como el lindero sur.

\* Se informó en la demanda, que las partes acordaron que la ejecutada contrataría la confección de los planos topográficos necesarios para obtener la licencia de subdivisión. En ese mismo sentido se pronunciaron las partes al momento de absolver el interrogatorio de parte; no obstante, dicha contratación se llevó a cabo cuando ya el señor Aristizabal había realizado unas inversiones significativas en la parcela que le fuera entregada. El plano de la parte demandante, tiene fecha del 10 de febrero de 2016 y el aportado por la parte demandada, fue según se indica en dicho gráfico, en enero de 2017, casi un año después.

\* Parte del negocio se realizó por escrito y parte de forma oral. El Despacho en este aparte observa que sendas partes faltaron al deber de cuidado en la elaboración del contrato y la forma como realizaron dicha negociación, al no haberse puesto de acuerdo antes de pagarse parte del precio por el Promitente comprador y recibir éste la posesión del terreno, sin la delimitación física del mismo, con instalación de linderos, o acompañado del respectivo plano elaborado de común acuerdo.

\* Fue la redacción del susodicho contrato tan irregular, que a pesar de reclamarse el pago de una cláusula penal, perjuicios, costas y gastos del proceso, reconoce el togado de la parte actora, que la escritura pública cuya suscripción se reclama, no se pudo realizar en la fecha convenida, por cuanto a ese momento se carecía de la documentación previa, en especial la licencia de subdivisión expedida por la autoridad administrativa, de modo que solo procedieron a autenticar la promesa de compraventa. Lo anterior sin desconocer que tampoco la totalidad del precio se había pagado a dicha fecha; es decir que realizaron un contrato cuyo cumplimiento no podía ser exigido por su errónea elaboración.

#### 6.- SOLUCION DEL CASO

El denominado Contrato de Promesa de Compraventa del Predio Rural, celebrado el 1/2/16, entre los señores Julieta López Rojas y Humberto Aristizabal Jiménez, en relación a 28.800 mts segregados de un predio rural de mayor extensión, denominado "El Vesubio" o "Miravalle", de la Vereda Remolino, si bien por su redacción, no cumplió los requisitos para exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, no obstante, varios hechos resultan ciertos de su contenido, según lo admitido por sendas partes. Al momento de fijar el litigio, éstos tuvieron por cierto y probado su contenido, en cuanto se refiere a un

lote de terreno de la dimensión mencionada, tampoco hubo controversia sobre el precio, es más, se reconoció que en su totalidad fue pagado por el Promitente comprador, al cancelar el señor Aristizabal el crédito hipotecario que la señora López R. Había contraído con el Banco Agrario, quedando solo pendiente la suscripción de la escritura pública para levantar la hipoteca que pesa sobre todo el predio.

De acuerdo a lo consignado en dicho documento, la parcela prometida en venta, presenta los siguientes linderos: " LOTE DE TERRENO QUE HOY SE VENDE Y MIDE 4,5 CUADRAS EQUIVALENTES A 28.800 mts<sup>2</sup>, los cuales colindan por el occidente con la carretera; por norte y oriente con el predio de la señora JULIETA LOPEZ ROJAS y por el sur con el lote del señor PEDRO NEL LEON DIAZ. Como cuerpo cierto con mejoras de actuales de pasto, sin casa de habitación tiene agua propia y se entrega con servidumbre de un nacimiento que se reserva la vendedora y una servidumbre más de un acueducto propiedad de la vendedora y una servidumbre de un tanque metálico más o menos de cinco litros con suelo propio, ubicado en la vereda El Remolino, jurisdicción del Municipio de Trujillo. Los linderos así determinados, no coinciden con la información plasmada en la demanda y en sendos planos.

Corresponde en este punto al Despacho descubrir cual fue realmente el terreno negociado y en primer lugar ha de indicarse, que no aparece según lo indica la parte demandante, que dicho lote avanzara hacia el sur, hasta encontrarse la vía pública que conduce a Trujillo, como lo graficó el Topógrafo Vinasco. Los puntos cardinales tampoco coinciden y en tal sentido, el criterio indicador para desentrañar dicha voluntad, son los colindantes del predio que se describió en el susodicho documento y es así como observamos que con la variación de los puntos cardinales, se consignó en un plano, obrante a folio 152 del protocolo expedienta, que el señor Pedro Nel León Díaz, sí es colindante de los 28.800 mts prometidos en venta y se ha indicado como lindero Sur en el contrato, mientras en dicho gráfico, se identifica como lindero oeste.

En el plano aportado por la parte demandada, obrante a folio 134 del cuaderno 1 del expediente, igualmente se grafican 28.800 mts donde se sitúa la edificación levantada por el demandante, el invernadero y los linderos son como se ha indicado en acápite anteriores. Lo realmente importante en este caso, es que en dicha gráfica el predio no limita al sur con la vía a Trujillo, mientras ese lindero, se repite, sí se consignó en el plano aportado por la parte actora, elaborado por el señor topógrafo Vinasco. Valga la oportunidad para reiterar como en el contrato, el predio prometido en venta, no colinda en dos partes con vía carretable.

En conclusión, el fallo será accediendo a las pretensiones de la parte actora, dado que se ha demostrado a través de las pruebas practicadas en la audiencia y los documentos aportados, que la señora Julieta López Rojas está en la obligación de suscribir escritura pública sobre los 28.800 mts prometidos en venta, cuyos linderos son los consignados en el contrato, pero ajustado el plano al absoluto e irrestricto respeto de las construcciones y mejoras realizadas por el señor Aristizabal Jiménez, bajo el entendido que deben asumir sendas partes, las consecuencias de su falta de cuidado, atención y presencia a la hora de realizar las negociaciones. Omitieron revisar minuciosamente los términos del contrato, no hicieron presencia a la hora de entrega de la posesión del predio, no tuvieron la precaución de delimitar exactamente el terreno que negociaban, ni de hacer realizar los planos de forma anticipada, indicando personalmente y de forma consensuada por dónde irían los linderos.

Es importante aclarar que los linderos serán los consignados en el contrato pluricitado, es decir, no incluye un lindero hacia el sur, que colinda con vía carretable, que conduce a Trujillo. Ahora bien, en la

escritura deben incluirse las tres (3) servidumbres a que se refiere el mismo, tal como quedó reseñado en este fallo. Sendas partes, aceptaron los términos del contrato, no hubo objeción respecto a su contenido, sin embargo, al haberse firmado ese documento de forma voluntaria y no haberse indicado en los interrogatorios de parte, que los linderos fueron modificados, deben aceptarse los términos del mismo.

En relación a las disposiciones que, en materia de subdivisión de bienes rurales, tiene el Municipio de Trujillo, es menester resaltar que la Secretaria de Planeación Municipal indica que dicha dependencia no puede certificar si los predios del suelo rural, son o susceptibles de división material, por carecer de competencia. Informa que mediante acuerdo Municipal 015 del mes de noviembre de 2001, se adoptó el Esquema de Ordenamiento territorial para esta Municipalidad, dentro de los cuales no existen criterios para realizar subdivisiones en zona rural, por lo cual, para dichos procesos, acuden o aplican lo dispuesto en la Ley 160 de 1994, el cual en sus arts. 44 y 45, así como la Resolución del INCORA 041 de 1996, artículo 26, determinaron las extensiones para las UAFs. Éste determinó para la zona No.7, relativamente homogénea, en el cual se encuentra Trujillo, una Unidad Agrícola Familiar comprendía entre los rangos de 4 a 6 Has. Indicó la ley en mención, que, salvo las excepciones legales, los predios rurales no podían fraccionarse por debajo de la extensión determinada como UAF por el INCORA. Se citaron las excepciones a dichos parámetros ...<sup>15</sup>.

En fuerza y honor a lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE TRUJILLO- VALLE DEL CAUCA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

#### F A L L A:

**PRIMERO.** - Ordenar a la parte demandada que proceda dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, a realizar la escritura para levantar la hipoteca que pesa sobre el predio objeto de litigio

**SEGUNDO.** - Ordenar que dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, se proceda por la parte demandada a la suscripción de la escritura pública correspondiente a la venta de 28.800 mts<sup>2</sup> que hacen parte del predio denominado "El Vesubio" o "Miravalle", ubicado en el paraje "Remolino", jurisdicción rural de esta Municipalidad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-23979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, cédula catastral No. 00-00-0003-0142-000, ajustándose a los linderos descritos en el contrato de promesa de compraventa del predio rural, sin que se afecten las construcciones ya realizadas por el señor Humberto Aristizábal Jiménez, e incluyendo las servidumbres mencionadas en los siguientes términos: "se entrega con servidumbre de un nacimiento que se reserva la vendedora y una servidumbre más de un acueducto propiedad de la vendedora y una servidumbre de un tanque metálico más o menos de cinco libros con suelo propio".

**TERCERO.** - Se abstiene el Despacho de condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal por incumplimiento de lo pactado, en tanto la no realización de la escritura pública, se presentó por los errores y omisiones cometidas por sendas partes desde la forma como se realizó la negociación, hasta los términos ambiguos y contradictorios como se redactó el susodicho contrato de promesa de venta.

<sup>15</sup> Fls. 50 a 52 Cuaderno 2.

**CUARTO.** - Sin condena en costas y gastos, por no cumplirse las previsiones del art. 365 numeral 1 del C.G.P. y por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

**QUINTO.** - Queda sin vigencia la condena al pago de honorarios a que fuera condenado el Demandante, mediante auto interlocutorio No. 495 del 16/12/20, bajo el entendido que el proceso ejecutivo adelantado inicialmente, mutó a un proceso declarativo, dentro del cual como se indica en el numeral anterior, no se condena a ninguna de las partes a dichos pagos por las razones expuestas.

**SEXTO.** - Ejecutoriada y en firme esta providencia, **ARCHÍVESE** el expediente conforme lo establece el artículo 122 del C.G.P., previa cancelación de su radicación y anotación de su salida en los libros respectivos

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE**

La Juez,



**CLARA ROSA CORTES MONSALVE**



Proyecto y elaboró CRCM

	<b>Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca</b>
<b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL No. 79</b>	
Hoy, octubre 22 de 2021 se notifica a las partes la Sentencia 044 de fecha 21-10-2021.	
<b>NAYIBE MARQUEZ SANTA</b> Secretaria	



EJECUTORIA: Octubre 25, 26 y 27 de 2021