

Juzgado 01 Penal Circuito Especializado Extincion Dominio - Meta - Villavicencio

De: JUAN ÁLVARO ÁLVAREZ MARIÑO <juanalma2008@gmail.com>
Enviado el: jueves, 20 de octubre de 2022 4:49 p. m.
Para: Adriana Bello; Juzgado 01 Penal Circuito Especializado Extincion Dominio - Meta - Villavicencio
Asunto: apelación extinción de dominio
Datos adjuntos: APELACION EXTINCION DE DOMINIO.docx
Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Marcado

Recibido
JUZGADO PENAL CIRCUITO ESPECIALIZADO
EXTINCION DE DOMINIO
META - VILLAVICENCIO
20/10/2022
4 folios
04:49AM



Señores:

JUZGADO DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO
Villavicencio.

USUARIO	JHON JAIRO TORRES TORRES
DELITO	EXTORSION
ASUNTO	RECURSO DE APELACION
RADICADO	50001-31-20-001-2019-00026 (20019-00093)
FISCALIA	FISCALIA 11 ESPECIALIZADA

RECURSO DE APELACION.

Actuando en calidad de apoderado del señor JHON JAIRO TORRES, interpongo recurso de apelación frente a la decisión adoptada el pasado 29 de septiembre del año 2022, la cual nos fue notificada por correo electrónico el pasado 14 de octubre del año 2022, dentro de las cuales se observa nulidad por violación al debido proceso, toda vez que a mi prohijado se viene a enterar del trámite extintivo, solo porque su cuñado **LOPEZ VEGA** le informa.

NULIDAD POR FALTA DE NOTIFICACION.

Dentro del trámite procesal, se observa que a lo largo del proceso, no se concedió la oportunidad para presentar la pruebas y materializar el ejercicio del derecho a la contradicción, en aras de que no se restrinja mi derecho a la propiedad frente al vehículo campero, de placas GPA -885, marca WILLYS, modelo 1953, la cual se decreta la extinción del dominio bajo la causal:

(...) 1. Los que sean producto directo o indirecto de una actividad ilícita (...)

Carrera 14 No. 14a - 62. Oficina 202.

Juanalma2008@gmail.com

Yopal - Casanare

4. los que forman parte de un incremento patrimonial no justificado, cuando existen elementos de conocimiento que permitan considerar razonablemente que proviene de actividades ilícitas (...).

Frrente a lo anterior se debe tener en cuenta que el Juzgado Especializado de Extinción de Dominio, no tuvo en cuenta que el vehículo tipo WILLYS objeto de extinción de dominio, fue adquirido por JHON JAIRO TORRES mucho tiempo antes que se iniciaran los tramites de la urbanización la bendición y mucho antes de adquirir los bienes sobre los que se construyó la ciudadela la bendición.

Por otra parte, se tiene que **DIANA MARCELA CRUZ PEÑARANDA. (RL. CONSTRUCTORA PALMAR DEL ORIENTE)**, persona que suscribe las promesas de compraventa con el señor JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO, es conducente porque resulta confirmatorio del dolo del señor JAIRO PEREZ BARRETO enfocado a lograr obtener un doble beneficio económico y bajo el mismo engaño de salir al saneamiento de la medida de embargo emanada por la fiscalía de extinción del dominio.

lo anterior confirma **ALEXANDER PARRA DIAZ. (RL. CONSTRUCTORA PALMAR DEL ORIENTE)**, por cuanto se trata de la otra persona que fue engañada por el señor JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO, en el momento en que realizara la doble venta de los predios sobre los que se construyó la ciudadela la bendición, hará referencia cuales fueron los argumentos de engaño, que procesos civiles adelanta en conta de JAIRO PEREZ BARRETO para lograr la recuperación de su dinero e incluso de los bienes que ya fueron legalizados por la administración municipal mediante acto administrativo Resolución No. 248 / 2022. "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZA URBANISTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO LA BENDICION, UBICADO AL SUR OCCIDENTE DEN LA ZON DE EXPASION URBANA II, DEL MUNICIPIO DE YOPAL."

Además de las anteriores pruebas se tiene:

Carrera 14 No. 14a - 62, Oficina 202.

Juanalma2008@gmail.com

Yopal - Casanare



- a. Denuncia penal interpuesta por JHON JAURTO TORRES TORRES en contra del señor JAIRO PEREZ BARRETO por el delito de ESTAFA, radica el día 12 de mayo del año 2015.}
- b. Noticia criminal No. 850016001172201501298 de fecha 12 de mayo del año 2015, siendo denunciante JHON JAIRO TORRES TORRES denunciado el señor JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO por el delito de ESTAFA, hecho ocurrido el día 30 de enero del año 2014. El 3 de enero del año 2014 entre los señores JHON JAIRO TORRES TORRES y JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO suscribe promesa de compraventa de un bien inmueble predio que correspondía a 60 hectáreas que se desmiembra de un predio de mayor extensión denominada finca mananatales, predio ubicado en el corregimiento de Morichal detrás del Barrio ciudad BERLIN (4 hectáreas de la bendición son urbanas y el resto era de expansión, manzanas 132, 128, 121).
- Dentro de las cuales se demostrará como JAIRO PÉREZ BARRETO, bajo ardid y engaños, es en principio quien pone en conocimiento de la administración municipal que es quien iniciara con el proyecto urbanístico denominado hoy ciudadela la bendición.
- c. Proceso obligación de hacer de Construcción Palmar del Oriente, siendo demandante CONSTRUCTORA PALMAR DEL ORIENTE en contra de JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO radicado No. 2015-0394. Registrado el 21 de enero del año 2015.
- d. Proceso reivindicatorio de dominio bajo el radicado No. 2015-00227-00, sobre los predios en los que se construyó la ciudadela la bendición, siendo demandante JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO y demandado la ciudadela la bendición.
- e. Auto de fecha 16 de octubre de 2014, por medio de la cual la Dirección de Fiscalías Nacional Especializada fiscalía 34 resolvió declarar la improcedencia extraordinaria de la acción de extinción

del derecho del dominio con relación a los bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 470-15433-470-10187 y 470-7207.

- f. Demanda civil de fecha 11 de agosto del año 2015, adelantada por JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO en contra de la ciudadela la Bendición por medio de la cual solicita al juzgado se declare la propiedad a favor de PEREZ BARRETO respecto de los bienes inmuebles sobre los que se construyó las URBANIZACIÓN LA BENDICION.
- g. Solicitud Centro de conciliación y arbitraje siendo convocante JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO y convocado JHON JAIRO TORRES TORRES respecto de la cual versa nulidad y novación de los contratos sobre los que se construyó la ciudadela la bendición.
- h. Incidente de NULIDAD respecto del proceso reivindicatorio propuesto por el apoderado de JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO, presentado el día 28 de octubre del año 2018.
- i. Demanda civil radicado con el No. 2016-0061 siendo demandante JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO y demandado JHON JAIRO TORRES TORRES. PRETENDE RECONOCIMIENTO, NOVACION Y NULIDAD DEL CONTRATO respecto de los predios donde cimiento la ciudadela la bendición. Presentada el día 8 de julio del año 2016
- j. Sentencia de fecha 12 de marzo del año 2021, dentro del radicado 2016-0061, verbal resolución del contrato, por medio del cual.
- k. Demanda ejecutiva obligación de hacer presentada por CONSTRUCTORA PALMAR DEL ORIENTE apoderado MIGUEL ANGEL DAZA SILVA, RADICADA BAJO EL NUMERO 2019-017 en contra JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO.



- l. Auto de fecha 21 de febrero del año 2019, por medio de la cual el Juzgado Primero Civil del Circuito ordena librar mandamiento de pago a favor por ejecutivo de obligación de hacer a favor de la constructora PALMAR DEL ORIENTE S.A.S representada legalmente por la doctora DIANA MARCELA CRUZ PEÑARANDA en contra de JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO.
1. Promesa de compraventa de fecha 19 de diciembre del año 2013, por medio del cual JAIRO PEREZ BARRETO le vende a la constructora PALMAR DEL ORIENTE representada legalmente por DIANA MARCELA CRUZ PEÑARANDA respecto del predio manantiales folio de matrícula inmobiliaria No. 470-15433. 470—10187-470-7207 dentro de la cuales se cimento parte de la urbanización denominada la bendición.
- m. Promesa de compraventa de fecha 22 de mayo del año 2012, por medio del cual JAIRO PEREZ BARRETO le vende a la constructora PALMAR DEL ORIENTE representada legalmente por DIANA MARCELA CRUZ PEÑARANDA respecto del predio manantiales folio de matrícula inmobiliaria No. 470-15433. 470—10187-470-7207 dentro de la cuales se cimento parte de la urbanización denominada la bendición.

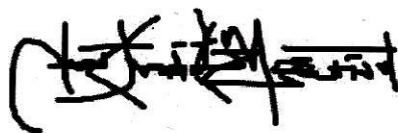
Las anteriores son piezas procesales a las cuales no pudimos hacerlas valer habida cuenta de la violación del debido proceso, pues tanto Fiscalía como Juzgado Especializado han debido vincular mi cliente desde un comienzo a efectos de ejercer el contradictorio y de esa manera la decisión hubiese sido totalmente diferente, desde luego más favorable a los intereses de mi cliente.

Por otra parte con las pruebas relacionas se puede demostrar que no existe nexo causal con el señor JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO, mucho menos con el señor GERMAN GONZALO SANCHEZ REY, "alias coletas", conocido narcotraficante vinculado con DANIEL "loco Barrera".

PETICION ESPECIAL.

1. Se declare la nulidad de todo lo actuado, en áreas de poder aportar las pruebas y sean valoradas de manera sistemática por parte de la primera instancia.
2. Se revoque la decisión adoptada y en su lugar se realice la entrega del vehículo que es objeto sub examine.

Atentamente,



JUAN ÁLVARO ÁLVAREZ MARIÑO

CC No. 74.378.475.

TP. No. 1883.257.

Carrera 14 No. 14a - 62. Oficina 202.

Juanalma2008@gmail.com

Yopal - Casanare

Juzgado 01 Penal Circuito Especializado Extincion Dominio - Meta - Villavicencio

De: JUAN ÁLVARO ÁLVAREZ MARIÑO <juanalma2008@gmail.com>
Enviado el: viernes, 21 de octubre de 2022 5:10 p. m.
Para: Juzgado 01 Penal Circuito Especializado Extincion Dominio - Meta - Villavicencio
Asunto: Pruebas Recurso de apelación - Proceso 50001-31-20-001-2019-00026 (20019-00093)
Datos adjuntos: Pruebas recurso apelación 50001-31-20-001-2019-00026 (20019-00093).pdf

Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Marcado

RECIBIDO
24/10/2022
07:30AM

Señores
JUZGADO JUZGADO DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO

Villavicencio.

Ref. Proceso 50001-31-20-001-2019-00026 (20019-00093)

Actuando en calidad de apoderado del señor JHON JAIRO TORRES, adjunto pruebas que sustentan el recurso de apelación que fuere interpuesto el pasado 20 de octubre de 2022, para lo cual allego un documento en pdf. que contiene 27 folios.

Respetuosamente

JUAN ALVARO ALVAREZ MARIÑO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Yopal Casanare, doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: VERBAL RESOLUCION DE CONTRATO
 Radicación: 2016-0061
 Demandante: JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO
 Demandado: JHON JAIRO TORRES TORRES

OBJETO DE DECISION:

Decide el Despacho en primera instancia la demanda de declaración de existencia, novación y nulidad contractual instaurada por JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO en contra de JHON JAIRO TORRES TORRES

HECHOS

El 9 de enero de 2014 JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO en calidad de promitente vendedor y JHON JAIRO TORRES TORRES como promitente comprador celebraron promesa de compraventa, la cual tenía por objeto prometer en permuta, donde JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO entregaba una porción de terreno de un bien inmueble correspondiente a 57 hectáreas que hacen parte de un predio de mayor extensión denominado MANANTIALES, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-15433, ubicado en el paraje de San Rafael vereda de Morichal jurisdicción de Yopal Casanare, y de otro lado, JHON JAIRO TORRES TORRES entregaba un inmueble en el cual se encuentra ubicado el HOTEL CAMPESTRE LA BENDICION y la suma de \$2.500.000.000.

Las partes decidieron de mutuo acuerdo modificar las obligaciones establecidas en el citado contrato, pues el promitente comprador no pudo hacer entrega y tradición del inmueble donde se encuentra ubicado el HOTEL CAMPESTRE LA BENDICION, por cuanto sobre el mismo pesaban medidas cautelares, llegando a un acuerdo diferente sobre el inmueble denominado MANANTIALES identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-15433 en porción de 7 hectáreas de tierra, adicionada en 3 hectáreas más, del mismo predio, lo cual se hizo constar en documento diferente, que data del 30 de enero de 2014, novando el contrato de enero 9 de 2014.

El contrato referido se contrae a la promesa de compraventa de una Porción de terreno de un inmueble determinada en 60 hectáreas que hacen parte de un predio de mayor extensión denominado Manantiales, ya referido previamente, sin embargo, a pesar de haberse consignado en el documento que los linderos se determinaron por levantamiento topográfico que se adujo hacía parte integral del mismo, dicha actividad no se realizó, razón por la cual el comprador ocupó el predio a su parecer.

Se convino como precio del contrato el valor de \$9.000.000.000 a razón de \$150.000.000 la hectárea, no obstante ello, se consignó al momento de suscribirse el contrato como precio de la negociación la suma de \$2.400.000.000, diferente al convenido.

El promitente comprador JHON JAIRO TORRES TORRES entregó en parte del precio convenido en la promesa un predio ubicado dentro de un predio de mayor extensión denominado MAPIRIPAN, de 29 hectáreas, ubicado en la vereda Las Mercedes de la ciudad de Villavicencio Meta, por valor de \$7.250.000.000, el cual luego de un año de haberse recibido, debió ser devuelto al señor HENRY HUMBERTO CANO AVILA, quien reclamó dichos inmuebles argumentando que con el señor JHON JAIRO TORRES acordaron la devolución de entre otros bienes, el anteriormente referido, encontrándose insóluto el pago del precio.

Dentro del contrato del 30 de enero de 2014 se estipuló como plazo una condición para la celebración de la escritura pública que perfeccionaría el negocio prometido, siendo ella, que se debía satisfacer el pago total del precio señalado, tiempo en que se agotaría primero el trámite del desenglobe de la porción de terreno y luego la suscripción de la escritura pública con la que se cumpliría la tradición del inmueble objeto de negocio prometido.

Consigna el mismo negocio jurídico que la entrega del inmueble se realizaría el 08 de enero de 2014, sin embargo, el comprador JHON JAIRO TORRES acepta que conoce que el inmueble tiene a la fecha una afectación por un proceso de la fiscalía General de la Nación, situación que el vendedor declara tener resuelta a la fecha de realización de las correspondientes escrituras, circunstancia que comporta otra condición que se opone a la que se señaló en precedencia, omitiendo además en dicho documento el señalamiento de fecha y hora para la celebración del acto jurídico que perfeccionaría el negocio prometido.

Siendo que la promesa versa sobre una porción de terreno, se hacía necesario individualizar el objeto, es decir, establecer la ubicación de la porción del inmueble prometido en venta, con precisión, indicando linderos dentro del predio de mayor extensión al cual se circunscribe, lo cual no se realizó.

El contrato en mención no cumple con los requisitos señalados en el artículo 1611 del Código Civil, sobre a) señalar un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y b) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Con posterioridad el promitente comprador manifestó tener interés en adicionar la promesa en 10 hectáreas más de terreno, colindante con la porción que ya se había prometido en venta, negocio que se concretó verbalmente a razón de \$350.000.000 la hectárea, para un total de \$3.500.000.000, ello sin que se hiciera constar por escrito.

A dichas negociaciones se adicionó una permuta entre las mismas partes sobre un predio cuya extensión es de 2 hectáreas, ubicado dentro del predio de mayor extensión denominado Mapiripan, en la vereda Las Mercedes del municipio de Villavicencio Meta por 5 hectáreas del predio Los Manantiales, colindantes con las dos porciones prometidas en venta ya referidas, por lo cual se acordó como valor de la permuta la suma de \$2.000.000.000 predios que se ocuparon respectivamente por cada uno de los contratantes.

Transcurrido un año de haber recibido el demandante los predios de 29 y 2 hectáreas, el señor HENRY HUMBERTO CANO AVILA reclamó dichos inmuebles argumentando que en negocios que tenía con el demandado JHON JAIRO TORRES TORRES acordaron la devolución de bienes, entre los cuales se encontraban los antes referidos, por lo cual el demandado solicitó al actor la devolución del predio Mapiripan con la promesa que le haría el pago del precio con otros inmuebles y dinero, accediendo así a la devolución de los predios, aumentando la cuantía del saldo insoluto respecto de la obligación acordada.

El señor JHON JAIRO TORRES TORRES pagó al señor JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO la suma de \$4.000.000.000 en abonos periódicos conforme al cuadro presentado con la demanda.

El señor JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO es propietario de los inmuebles LOS MANANTIALES, EL COPEY y LOS CLAVELES HOY LOS MANANTIALES, cuya naturaleza es de uso agrario, encontrándose alinderados conforme al contenido de la escritura pública No. 2682 del 27 de octubre de 2011 otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Yopal.

El demandado ha ocupado diferentes inmuebles, desconociendo los acuerdos verbales celebrados, ocupando las fracciones registradas en el cuadro referido en los hechos de la demanda.

Con base en los anteriores hechos, se plasmaron las siguientes **PRETENSIONES**:

Se declare la existencia del contrato de promesa de compraventa de fecha 09 de enero de 2014, que se acompaña con la demanda, según lo acordado por los contratantes.

Se declare la existencia del contrato de promesa de compraventa de fecha 30 de enero de 2014, acompañado con la solicitud, por cuanto el mismo corresponde a la realidad acontecida entre los contratantes.

Se declare la NOVACION del contrato de compraventa de fecha 09 de enero de 2014 celebrado entre los señores JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO en calidad de promitente vendedor y JHON JAIRO TORRES TORRES porque se celebró un nuevo contrato promesa de compraventa con fecha 30 de enero de 2014, negocio en el que se prometió la compraventa del mismo inmueble adicionando área del objeto del mismo, en 3 hectáreas de tierra, conforme con las previsiones de los artículos 1689, 1690 y 1693 del Código Civil Colombiano.

Se declare la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa de fecha 30 de enero de 2014, celebrado entre los señores JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO en calidad de promitente vendedor y JHON JAIRO TORRES TORRES en calidad de promitente comprador, porque no reúne los requisitos señalados por el artículo 1611 de nuestra legislación civil, como son: a) señalar un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y b) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales; de la misma manera, no cumple con los términos aplicables al contrato prometido, conforme lo dispone el inciso final del mismo artículo 1611, en concordancia con las disposiciones previstas en el artículo 1857, porque hay clara indeterminación del objeto sobre el cual recae la promesa.

Que se reconozca la existencia del contrato de promesa celebrado de manera verbal entre los señores JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO, quien prometió vender y, JHON JAIRO TORRES TORRES quien prometió comprar, 10 hectáreas de terreno ubicadas dentro de un predio de mayor extensión denominado Manantiales, identificado con matrícula inmobiliaria 470-15433 y la cédula catastral No. 00-01-0012-0178-000, ubicado en el paraje de San Rafael, vereda de Morichal, jurisdicción del municipio de Yopal Casanare, ubicadas dentro del Barrio Ciudad Berlin; en el cual las partes convinieron en señalar un precio de \$3.500.000.000 a razón de \$350.000.000 la hectárea.

Que como consecuencia del reconocimiento anterior, se declare la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa reconocido, por cuanto no reúne los requisitos señalados en el artículo 1611 de nuestra legislación civil, como son: a) que la promesa conste por escrito; y al no constar en esa forma, no pueden verificarse sus condiciones de existencia y eficacia jurídica.

Que se reconozca la existencia del contrato de compraventa celebrado de manera verbal entre los señores JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO y JHON JAIRO TORRES TORRES, quienes prometieron permutar un predio de 5 hectáreas de tierra ubicadas dentro de un predio de mayor extensión denominado Los Manantiales, identificado con la matrícula inmobiliaria 470-15433 y la cédula catastral No. 00-01-0012.0178-000, ubicado en el paraje de San Rafael, vereda Morichal, jurisdicción del municipio de Yopal Casanare, detrás del Barrio Ciudad Berlin, (el primero de ellos) por otro predio cuya extensión es de dos (2) hectáreas de tierra (el segundo) que se ubica dentro de un predio de mayor extensión denominado Mapiripan, en la vereda las Mercedes del municipio de Villavicencio meta; contrato por el cual se convino entre las partes un precio de \$2.000.000.000.

Como consecuencia del reconocimiento anterior, se declare la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa reconocido, por cuanto no reúne los requisitos señalados en el artículo 1611 de nuestra legislación civil, como son: a) que la promesa conste por escrito; y al no constar en esa forma, no pueden verificarse sus condiciones de existencia y eficacia jurídica.

Que como consecuencia de estas declaraciones se condene a realizar las restituciones mutuas debidas, como es la devolución del inmueble y parte del precio pagado, respectivamente, en aplicación del artículo 1741 del Código Civil.

Que se condene al demandado en costas y agencias en derecho.

Trámite procesal

La demanda así invocada fue admitida por este despacho mediante proveído del 20 de octubre de 2016, ordenando su notificación personal al extremo demandado, acto que se cumplió por conducto de apoderado con fecha 19 de diciembre de 2016 (Folio 73 del expediente).

2. Contestación.

2.1. El apoderado judicial del extremo demandado dio contestación a la demanda oponiéndose a las pretensiones de la misma y refiriéndose en forma expresa respecto de cada uno de los hechos sustento del petitum.

Como medios de defensa propuso las siguientes excepciones:

-IMPROCEDENCIA DE LA ACCION; FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA; LESION ENORME; ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA; FALTA DE SANEAMIENTO DEL OBJETO CONTRACTUAL, cuyo fundamento será objeto de análisis en el aparte respectivo de este fallo.

I. CONSIDERACIONES:

1- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Comprenden aquellos requisitos indispensables, sin los cuales no procede resolver sobre el fondo del asunto y se refieren a la demanda en forma, a la capacidad para ser parte, cuya deficiencia tendría que corregirse autónomamente por el Juez haciendo uso de los poderes y con los elementos que la Ley coloca a su alcance.

En nuestro caso la demanda cumple con las exigencias formales y las partes cuentan con la necesaria capacidad para ser parte, lo que se acredita con la presentación del poder, así como en sus actuaciones en desarrollo del proceso. No observando causal de nulidad que pudiera invalidar la actuación, en todo o en parte, corresponde proferir la sentencia, de acuerdo con las apreciaciones jurídicas y probatorias.

PRETENSION DE EXISTENCIA Y NOVACION

Dicha pretensión tiene como fundamento declarar precisamente la existencia y novación del contrato de promesa de compraventa que data del 9 de enero de 2014, celebrado entre JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO y JHON JAIRO TORRES TORRES, lo cual ocurrió por cuenta de un nuevo contrato fechado 30 de enero de 2014.

Desde ya anuncia el despacho que las probanzas arrojadas al proceso dan cuenta de tal aseveración, en principio, porque el contrato en cuestión obra en el expediente a folios 16 y siguientes, sin que dicho documento fuera tachado ni redarguido de falso, máxime que el demandado aceptó sin reparos los hechos primero y segundo de la demanda, constitutivos de tal situación, mismos que el juzgado tuvo por probados en el auto de fijación del litigio.

Es decir, la existencia del convenio precontractual aparece acreditada, abriendo paso a la declaración reclamada; de igual manera, claro aparece que dicha negociación se extinguió por novación al plantear y concretar los contratantes una nueva negociación con visos claros de extinción de la anterior.

Entonces, si miramos el hecho cuarto de la demanda, cuyo tenor guarda estrecha relevancia con el punto tratado, cabe recordar que en igual medida dicho hecho fue aceptado sin reparos por el

demandado, e igualmente, tenido como cierto en el auto de fijación del litigio, razón por la cual, al encontrarse probados los supuestos facticos de las declaraciones pretendidas por el demandante, claro que se accederá a ello, reiterando, teniendo como cierta la existencia del precontrato, mismo que se extinguió por novación, situación que lo dejó por fuera del escenario jurídico.

PRETENSION DE DECLARACION DE EXISTENCIA DE DIFERENTES PRE CONTRATOS Y NULIDAD ABSOLUTA DE LOS ACUERDOS CELEBRADOS

La parte demandante requiere mediante el presente juicio que se declare la nulidad absoluta de los convenios celebrados con el demandado en la modalidad de precontratos, el primero de ellos escritural y que data del **30 de enero de 2014**, y los dos siguientes, verbales sobre **10 hectáreas** de terreno del predio denominado LOS MANANTIALES, con matrícula inmobiliaria No. 470-15433 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal y otro, de promesa de permuta de **5 hectáreas** de terreno, ubicadas dentro de la misma unidad inmobiliaria, por otro de dos hectáreas ubicado dentro del predio Mapiripan de la ciudad de Villavicencio.

La nulidad absoluta tiene asidero en la ausencia de las solemnidades o requisitos que el legislador ha establecido en consideración al acto mismo y en forma independiente del estado o calidad de los contratantes, como serían: la falta de objeto, el objeto ilícito, la falta de causa, la omisión de escritura pública, en los actos que la requieren (requisito ad solemnitatem), la falta de consentimiento e incapacidad absoluta de cualquiera de las partes. En suma la nulidad tratada se da por falta de uno de los requisitos para la validez de un acto jurídico.

Frente al tema de los requisitos que debe tener un acto o contrato para que haga nacer a la vida jurídica obligaciones entre las partes y para que sea válido en su formación, la Corte Suprema de Justicia considera lo siguiente:

"Según varias disposiciones del Código Civil, para que un contrato se forme y sea válido se requiere que concurren las siguientes condiciones:

- 1.- El consentimiento (ordinal 2° del art. 1.502), que debe tener causa (Inciso Segundo del artículo 1.524) y por objeto el de las obligaciones que está destinado a crear (Artículo 1517)**
- 2.- La capacidad de las partes contratantes (ordinal 1° del art. 1502).**
- 3.- La licitud del objeto u objetos de las obligaciones (ordinal Tercero ibidem).**
- 4.- La licitud de la causa (ordinal Cuarto ibidem).**
- 5.- La falta de vicios del consentimiento (Ordinal Segundo ibidem)**
- 6.- El cumplimiento de ciertos requisitos o formalidades impuestos por la naturaleza del contrato o por la calidad o estado de las personas que lo celebran (Art. 1.500)". (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de agosto 20/71)**

De otra parte, la nulidad relativa se configura cuando se presenta en el acto alguno de los vicios del consentimiento como son: la incapacidad relativa, el error, la fuerza y el dolo recaídos en uno de los contratantes. Esta clase de nulidad tiene un carácter subjetivo y ha sido consagrada en interés particular.

La nulidad de un acto o contrato se obtiene mediante declaración judicial y sus efectos consisten en restituir a las partes al mismo estado en que se encontrarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

Por su parte la jurisprudencia nacional, ha precisado:

"En conformidad con los arts. 1740 y 1741 del C.C., los requisitos necesarios en determinados casos para el valor de los actos jurídicos son de dos clases: internos o de fondo, y externos o de forma. Los externos se subdividen en formalidades esenciales para el valor y la existencia del acto, por la propia naturaleza de este o por su gran transcendencia en las relaciones jurídicas, llamados *ad solemnitatem*, o en simples requisitos no esenciales, destinados a dar mayor autenticidad y fijeza al respectivo acto, con el principal objeto de facilitar su demostración y existencia, denominados *ad probationem*." (C.S.J., Cas. 12 abril 1940. G.J., t. 58, pág. 240).

Del caso concreto

Se estudiará la procedencia de la nulidad de las promesas de contrato de compraventa que se señala fueron celebrados por quienes son partes en esta acción, su viabilidad, legitimación, y si la vía judicial utilizada es la indicada, bajo los supuestos fácticos y probatorios aludidos.

La promesa de contrato o el llamado contrato preliminar y/o preparatorio tal como lo denomina la doctrina y la jurisprudencia, es un acuerdo de dos o más personas generador de obligaciones¹, que obliga a ambas partes o a una de ellas a celebrar en un futuro determinado, otro contrato, que se denomina definitivo, cuyos puntos o elementos esenciales lo individualiza de otro tipo de contratos.

Puntualizado lo anterior, tenemos que el contrato de promesa de compraventa, en cuanto acto de disposición de intereses, está sometido al cumplimiento de los requisitos exigidos para cualquier tipo de contrato previstos en el artículo 1502 C.C.², esto es, capacidad, consentimiento fuera de vicio, objeto y causa lícita; además de ello el cumplimiento de los requisitos esenciales consagrados en el artículo 1611 *Ibidem*, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, normatividad que dispone que la promesa de contrato de compraventa no produce obligación alguna salvo que concurran los siguientes requisitos:

"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 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 aplicara a la materia sobre que se ha contratado."

¹ Artículo 1495 C.Civil. contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.

² Art. 1502. "Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) que sea legalmente capaz; 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3) que recaiga sobre un objeto lícito; 4) que tenga causa lícita. La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligarse por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra."

Para determinar en principio si se demostró que entre las partes aquí contendientes celebraron los acuerdos precontractuales atrás citados, procederemos a verificar lo que al respecto arrojaron las pruebas del proceso.

Frente al **primer precontrato**, cabe recordar que el mismo corresponde a una promesa de contrato que se señala se celebró en forma escritural, allegando al juzgado su texto, documental visible a folio 22 y siguientes de la actuación y que en efecto da cuenta del convenio celebrados entre quienes aquí son partes litigantes, cuya denominación obedece efectivamente a una PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA con las condiciones y demás especificaciones que en su texto se citan, claro, como la declaración se pretende se refiera un precio específico, de prosperar las pretensiones, al momento preciso haremos las indicaciones sobre el punto.

Ahora bien, recordemos que las restantes negociaciones se sostuvo lo fueron de carácter verbal, valga precisar, promesa sobre **10 hectáreas** de tierra y promesa de permuta por **5 hectáreas** de terreno a cambio del predio de la ciudad de Villavicencio a que ya hicimos mención.

El hecho 15 de la demanda da cuenta de la primera de las negociaciones verbales en mención, sosteniendo que se adicionó el primer negocio en 10 hectáreas más de terreno, y que, ocurrió otra adición con la permuta con otro terreno, sin embargo, la contestación de la demanda no es coherente al contestar dichos hechos que corresponden a los 15 y 16, pues los aceptó como ciertos, pero, refirió ceñirse a lo establecido documentalmente, cuando lo cierto es que estamos hablando de acuerdos verbales.

Al respecto, el demandado al absolver **interrogatorio** de parte refirió que efectivamente hizo las diferentes negociaciones con el demandante JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO, precisando frente a las que nos ocupan, negociaciones que se reseñan como verbales, que efectivamente refirió a la parte demandante que le vendiera 15 hectáreas más de terreno y que en efecto así ocurrió, quedando estas últimas acordadas en la suma de \$1.600.000.000. Es decir, coinciden las partes en que efectivamente se negociaron 15 hectáreas adicionales de terreno, señalando igualmente el demandado que el negocio de las hectáreas en Villavicencio no se concretó.

El declarante NESTOR LEONARDO PEREZ BARRETO, dio cuenta del negocio inicial, cuya novación se declarará en esta sentencia, así como de aquel por las 60 hectáreas y, luego de 15 hectáreas más, indicó que el negocio fue por \$9.000.000.000, pero que el demandado planteó consignar un menor valor por aspectos contables, que esas 15 hectáreas las negociaron a \$350.000.000.00 hectárea.

Por su parte, frente al punto tratado la testigo SANDRA MILENA CAMARGO refirió que cancelaror \$4.000.000.000; por el contrato de 60 hectáreas \$2.400.000.000.00 y por el contrato verbal de 15 hectáreas \$1.600.000.000.

Luego entonces, aparece claro que efectivamente las partes negociaron 15 hectáreas de terreno, en dos negocios adicionales, por lo cual, estando clara la veracidad de los acuerdos celebrados, procederemos a evidenciar si reúnen las exigencias legales y con posterioridad, de prosperar la pretensión en ese sentido, disponer frente a los pormenores pertinentes.

Respecto de los requisitos previstos en el artículo 1502 del Código Civil, el Despacho no encuentra reparo alguno, pues evidentemente, se encuentra

acreditada la capacidad que tienen los extremos de la litis para obligarse contractualmente y no aparece circunstancia que evidencie error en el consentimiento, el objeto y causa del contrato son lícitos.

Ahora bien, acreditado lo anterior, se entra a verificar el cumplimiento de los requisitos esenciales previstos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, al respecto sostiene la parte demandante que la NULIDAD ABSOLUTA de los precitados negocios tiene su fuente en que de los dos últimos, recordemos, realizados en forma verbal, precisamente esa es la situación generadora de la posible nulidad, y frente al establecido mediante documento, por dos aspectos puntuales, cuales son, 1) no se determinó el plazo estipulado para la suscripción de la escritura pública de compraventa que perfeccionara el negocio prometido, 2) no se indicaron en forma precisa los linderos de los terrenos negociados, veamos entonces si tal atestación obedece a la realidad.

No hay duda que los negocios de promesa de venta y permuta celebrados en forma verbal aparecen nulos, como quiera que no se atiende la exigencia a que hemos venido haciendo mención, cual es, recordemos, "1ª. Que la promesa conste por escrito; luego entonces, frente a aquellas, la declaración deviene procedente.

Ahora bien, frente al acuerdo precontractual contenido en el escrito del folio 22 y siguientes, el punto objeto de disquisición tiene que ver con que la "promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato".

En efecto, la promesa debe tener un plazo o condición que fijen la época en que ha de celebrarse el contrato, el mismo no se tiene por satisfecho cuando se fijan plazos o condiciones indeterminadas, es decir, que no sirvan para fijar fecha cierta para el perfeccionamiento del contrato, en virtud de la seguridad jurídica que debe reinar dentro de las relaciones contractuales. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en decisión del veintidós (22) de abril de mil novecientos noventa y siete (1997) con ponencia del Dr. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ, dentro del expediente No. 4461 ha expresado:

El contrato de promesa de contratar requiere del cumplimiento de las condiciones establecidas por el art. 89 de la ley 153 de 1887, para constituirse en fuente eficaz de la obligación de hacer el contrato prometido, entre ellas, la señalada por el numeral 3º, al tenor de la cual la promesa debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, que según la regla cuarta del artículo en comentario, debe estar plenamente determinado, de manera tal, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Las condiciones de los ordinales 3º y 4º del art. 89, definen el carácter transitorio del contrato de promesa, que, como bien se sabe, es un medio para llegar al contrato resultado o fin, es decir, el prometido.

Como la misma norma lo indica, el plazo o la condición son los hechos futuros que al cumplirse fijan "la época en que ha de celebrarse el contrato". La fijación de la época, dice el ord. 3º del art. 89, debe hacerse a través de un plazo o una condición, pero teniendo presente, como lo ha expuesto la Corte, que en este punto lo primordial o subordinante es el señalamiento de la época y lo instrumental el plazo o la condición, que según las circunstancias concretas del caso deben ser adecuados para precisar tal época.

En relación con la segunda, que es la involucrada en el caso en estudio, la jurisprudencia de la Corporación ha distinguido la condición determinada de la indeterminada, indicando como de la primera clase aquella donde "la realización del evento que puede tener ocurrencia en el caso de que efectivamente la tenga ocurrirá dentro de un lapso temporal determinado de antemano", y como de la segunda, cuando no sólo es incierta la ocurrencia del evento, "sino que además se ignora la época en que éste puede ocurrir" (Sent. de 18 de septiembre de 1986).

Por lo demás, se ha sostenido que en tratándose del requisito 3º del art. 89 de la ley 153 de 1887, la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple, es aquella "que comporta un carácter determinado", por cuanto solo una condición de estas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido. La de la otra clase, precisamente por

su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales. "Pero si según el ordinal 3º del precitado artículo 89 de la ley 153, -dice la Corte-, la promesa de contrato, para su validez, debe contener 'un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato', bien se comprende que para cumplir tal exigencia no puede acudirse a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación son instrumentos inútiles que sirven para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida" (Sentencia de Casación Civil de 5 de julio de 1983, citada en G.J. N° 2423, pág. 284).

Ahora bien, la calificación de condición determinada debe surgir del propio contrato de promesa, o sea desde el momento mismo de su celebración, pues es allí donde debe quedar plasmada la condición "con todos los atributos propios de su naturaleza", porque como antes se anotó, el lapso temporal dentro del cual debiera ocurrir el evento incierto debe quedar "determinado de antemano".

Así, entonces, la Corte ha calificado como indeterminada e inidónea para reunir el requisito del contrato de promesa preceptuado por el numeral 3º del art. 89 de la ley 153 de 1887, la condición que sujeta el perfeccionamiento del contrato prometido a "una vez se haya finalizado el juicio..." (G.J. N° 2423, pág. 284), precisando porque "no se sabía la época en que debía terminar el proceso".

En este orden de ideas, conforme al precedente que se acaba de señalar, una condición como la que allí se analizó, per se no es inadecuada para agotar el requisito 3º del contrato de promesa, porque lo echado de menos en ella por la Corporación, fue el señalamiento antelado de un lapso dentro del cual pudiera suceder el evento de la terminación del proceso, pues es este elemento el que hace determinada la condición, como lo es la del caso que ahora ocupa la atención de la Corte, donde para el suceso de la terminación de los procesos de sucesión que hacía exigible la obligación de otorgar la escritura, se fijó un lapso de doce meses contados a partir de la fecha de celebración del contrato (6 de agosto de 1982), prorrogable por tres meses más. De ahí, que el Tribunal con lógica haya concluido que la escritura pública que perfeccionara el contrato de permita prometido, debía otorgarse el 6 de agosto de 1983, o en su defecto, el 6 de noviembre del mismo año.

Basta con revisar el documento acopiado fuente de la pretensión anulatoria, para señalar que el mismo efectivamente adolece del requisito en estudio consagrado en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, a que ya hicimos mención, veamos cómo quedó condicionado el cumplimiento del contrato de promesa de venta conforme a la documental del folio 23, según la cuarta de sus cláusulas:

"CUARTA. PLAZO: la escritura pública que deberá hacerse del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-15433, será extendida cuando JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO haya recibido la totalidad del pago, esto es, haber recibido la suma de \$2.400.000.000.00 para lo cual las partes acuerdan que cuando se haya realizado la totalidad del pago del bien, se iniciará el trámite de desenglobe ante la autoridad competente, para luego elaborar las respectivas escrituras."

Entonces, del texto reseñado salta a la vista tal indeterminación a que hace mención el extremo demandante, de la cláusula, claro resulta que no se precisó la época en que se perfeccionaría el contrato a cumplir.

Pero aún más, la otra de las situaciones que expone el demandante aparece debidamente probada dentro del expediente, en efecto, examinado el escrito contentivo del negocio jurídico bilateral celebrado entre los extremos del presente litigio, fácil es observar que carece de otro de los elementos esenciales para la validez de la promesa de compraventa, particularmente, el que concierne a la señalización de los linderos del inmueble materia de dicho negocio, luego, con fundamento en jurisprudencia que mencionaremos a continuación, el contrato en comento está afectado de nulidad absoluta, de conformidad con el artículo 1741 del Código Civil.

En efecto, no se trata de dilucidar aquí si la identificación contenida en la promesa de marras es lo suficientemente clara como para precaver cualquier disquisición frente a la misma, pues basta con el hecho de desatender el requisito del numeral 4º del artículo

1611 del Código Civil -por la no incorporación de los linderos en la promesa para que surja per se, la nulidad del contrato. Al respecto refirió la Corte:

(...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula" (casación civil de 6 de noviembre de 1968).

Posición refrendada por la Corte Suprema de Justicia, al reiterar precedente en ese sentido, en sentencia reciente que data del diecinueve (19) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). Radicación n° 11001-31-03-032-2008-00635-01 con ponencia del Honorable Magistrado LUIS ALONSO RICO PUERTA, citando precedente de la misma Sala en SC 24 jun. 2005. Exp.: 1999-01213-01, donde se expresó lo siguiente:

«[L]a Corte, en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que '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.' (CLXXX - 2419 página 226).

Y en providencia posterior señaló: '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 efectución del contrato."

Para ello, basta con recurrir al documento base contractual para denotar con precisión de su contenido que frente a la identidad del bien prometido en venta se señaló al punto "un lote de terreno con un área superficial de 60 hectáreas de tierra que hacen parte de otro de mayor extensión denominado FINCA MANANTIALES ubicado en el paraje San Rafael, vereda El Morichal, jurisdicción del municipio de Yopal, ubicadas detrás del Barrio ciudad Berlin, cuyos linderos se encuentran determinados en el levantamiento topográfico que han realizado las partes, que se anexa y hace parte integral de este contrato."

Luego entonces, los linderos no constan en forma precisa en el contenido del precontrato, como tampoco obra el presunto levantamiento topográfico con linderos que se dijo har a parte integral del acuerdo, por lo que las razones precedentes, son suficientes para disponer por parte de este despacho la nulidad de la promesa escrita celebrada entre las partes aquí contendientes.

Así las cosas, dado que la causa invocada por la parte demandante como fuente de nulidad absoluta tiene pleno asidero, conforme a lo reseñado, es preciso entrar a estudiar frente a las excepciones de mérito propuestas por el demandado, para determinar si con aquellas se genera un panorama jurídico diferente al avizorado por parte del Juzgado.

La parte demandada en forma oportuna propuso las **excepciones** que en su momento denominó IMPROCEDENCIA DE LA ACCION; FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA; LESION ENORME; ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA; FALTA DE SANEAMIENTO DEL OBJETO CONTRACTUAL.

Básicamente plantea la parte demandada en sustento de sus afirmaciones que, la **improcedencia** de la acción tiene fuente en que existe un acuerdo de voluntades entre las partes, por lo que de existir controversia alguna, debería generarse una resolución de contrato de compraventa, luego, refiere una serie de obligaciones que a su sentir no cumplió el demandante.

A renglón seguido afirma que opera la falta de **legitimación** en el demandado, como quiera que aquel cuenta con un justo título promesa de venta que lo acredita como propietario del bien en mención, sosteniendo que se demandó a JHON JAIRO TORRES TOFRES siendo que el dueño del inmueble objeto de debate es la CIUADELA LA BENDICION S.A.S. quien por autorización del demandante permitió su uso y goce y ha autorizado el inicio de obras encaminadas al proyecto CIUADELA LA BENDICION S.A.S.

La **lesión enorme** la sustenta como medio de defensa en que el precio es superior al valor dado por la oficina de catastro, e incluso superior al valor del bien, siendo

aquel vendido por una suma mayor a su justo precio, ocultando la parte demandante información al respecto.

Frente a la defensa de **enriquecimiento sin causa**, aquella se plantea aseverando que aunque el valor del predio fue cancelado en su totalidad, el demandado se vio afectado, enriqueciéndose el demandante y empobreciendo al excepcionante al cancelar el valor tan oneroso indicado en el contrato.

De otro lado, la excepción de **falta de saneamiento del objeto contractual**, se funda en que siendo cierto que se tenía conocimiento del estado actual del predio, el vendedor infirió acciones de él, se realizarían gestiones para sacar el inmueble del proceso adelantado por la fiscalía, proceso por el cual el inmueble fue expropiado, dejando sin ejecutar la acción contractual y generando al demandado pérdida patrimonial, por lo que claro resulta que el extremo activo no cumplió con su obligación de dejar saneado el bien.

Pues bien, de entrada aparece evidente que las defensas así propuestas no tienen vocación de prosperidad, algunas por confusas y otras porque no tienen la virtualidad de cambiar la tesis que viene sosteniendo el despacho, en primer término, claro que la acción resulta procedente y se añade a ello, prospera, si bien existe un acuerdo de voluntades, es la misma ley la que establece cuándo aquel acuerdo atiende el ordenamiento legal y cuando no, y en este último de los casos, la consecuencia por desatender ese cuerpo normativo, en este caso la ley civil, por manera que, como lo evidenció el despacho, la nulidad de los acuerdos de voluntades claramente aparece configurada.

En el mismo sentido, la legitimación en la causa se encuentra acreditada en ambas partes, tanto por activa, como por la parte demandada, puesto que en una acción de naturaleza contractual, llámese cumplimiento, resolución, nulidad, son los contratantes los llamados por ley al proceso a sortear tales contingencias emanadas del mismo contrato, así, aquí concurrieron como demandante y demandado, ni más ni menos que los promitente vendedor y comprador o permutantes, luego no se duda se legitiman en causa en legal forma.

Ahora bien, no se puede en la actualidad hablar de una posible lesión enorme, o menos de enriquecimiento sin causa, o aún menos de falta de saneamiento del objeto contractual; cuando es sabido, la consecuencia de la evidente y notoria nulidad de los precontratos celebrados entre las partes, saca aquellos acuerdos del contexto legal, debiendo las partes volver al estado en que se encontraban con anterioridad, así, mal podría hablarse de efectos del mismo contrato, cuando aquel por ministerio de la nulidad a declarar, sale del campo jurídico.

2.1. Restituciones mutuas.

Ante la declaratoria de nulidad de las promesas de compraventa y permuta, se procederá a restablecer el equilibrio contractual de los actos anulados, por cuanto se ha de dejar en su estado inicial las cosas, como si no hubiese existido el contrato, debiendo establecer entonces las restituciones mutuas, dando aplicación al artículo 1746 del Código Civil.

a) Restitución del bien inmueble.

Cabe recordar que el inmueble que se pretendió permutar y que se ubica en la ciudad de Villavicencio se acordó su devolución al señor HENRY HUMBERTO

CANO, a lo cual se procedió (hechos 17 y siguiente de la demanda) punto que no tuvo reparo por parte del demandado al señalar (Folio 83 respuesta al hecho 17) que ello es cierto y que como el negocio con el señor CANO no se finiquitó en buenos términos, se solicitó la entrega, luego sobre este inmueble ninguna disposición se tomará.

Ahora bien, frente a los predios que componen las 75 hectáreas de tierra negociadas y cuya nulidad contractual se decreta en esta sentencia, pasaremos a hacer diferentes precisiones de cara a concretar el punto.

Partimos de la base que como lo dijimos en precedencia, la promesa de venta inicial establecida en documento no contiene ni siquiera indicaciones para establecer la ubicación del predio que se negoció, señala que el predio de las 60 hectáreas se desprende de la finca Manantiales, ubicadas detrás del barrio Berlin, acudiendo al supuesto levantar tamiento topográfico que nunca hizo parte del documento, empero, ni esta prueba ni las restantes arrojaron claridad sobre dicho alinderamiento, punto que configuró uno de los supuestos anulatorios, el demandante se limitó a referir que el demandado tomó un terreno que no era el negociado, dando su explicación con referencia a la ubicación de la casa del encargado, que conforme a su entender se pactó.

Por su parte el demandado JHON JAIRO TORRES tampoco estableció con precisión como fue el pacto frente a la ubicación del predio a negociar, sin que las pruebas recaudadas permitan establecer con precisión que parte o sector de la finca MANANTIALES fue el que quisieron negociar demandante y demandado, ello, se reitera, ante la clara indeterminación contenida en la promesa de venta fuente de la nulidad a declarar, además, la prueba testimonial tampoco dio luces sobre lo que quisieron las partes negociar pero que no quedó inserto con precisión en el documento.

Pero entonces si no conocemos a ciencia cierta la ubicación del terreno prometido en venta, veamos que el punto de la entrega de determinada extensión de terreno también quedó en el limbo probatorio.

En efecto, la parte demandante insiste en que el demandado tomó un terreno que no fue el negociado, es decir, considera en principio que no hizo entrega material o simbólica de franja de terreno alguna. Por su parte, el demandado aseveró que dicha entrega si se hizo en la fecha indicada en el contrato. Veamos entonces, cuales de dichas afirmaciones tienen fundamento en las pruebas recaudadas.

En principio cabe recordar que el contrato no dio cuenta de la entrega de terreno alguno, por el contrario, fijó para tal acto el 8 de enero de 2014, según la sexta de sus cláusulas.

El declarante NESTOR LEONARDO PEREZ BARRETO aseveró al dar su versión de los hechos que su hermano JAIRO lo llamó y le dijo que el demandado JHON JAIRO se metió de la casa para arriba y que ese no era el negocio, donde está ubicada actualmente el 95% de la urbanización.

La dclarante GENNY MILADI TORRES TORRES adujo frente al ten a de la entrega formal que no la presenció.

De otro lado, SANDRA MILENA CAMARGO anunció que le entregaron a JHON JAIRO a inicio de enero de 2014, explicando su precisión en que como trabajaba en la ciudadela en el área contable, por conocimiento de las personas que trabajaban ahí, y que JHON JAIRO le contó que comenzó a trabajar la tierra en enero de 2014 y empezó a trabajar en las máquinas y algunas reuniones se hicieron en el terreno a comienzos de ese año.

Claro resulta de las pruebas precedentes, que no existió un acto formal de entrega de terreno alguno, para entrar a delimitarlo, pues recordemos que la parte actora insiste en que el demandado tomó los terrenos sin acto en ese sentido y supuestamente en forma equivocada, empero, cierto resulta de dichas probanzas, que no existió en forma concreta con fuente contractual un acto de entrega al demandado de determinada franja de terreno por cuenta de los precontratos celebrados y que en esta sentencia se anulan, ni formalmente en el terreno delimitándolo, ni autorizando al demandado indicándole el sector al cual debía ingresar, ni de forma simbólica, el demandado al contestar la demanda (refiriéndose al hecho décimo tercero) dio cuenta que tomó posesión del terreno, además, la única testigo que refirió el punto, SANDRA MILENA CAMARGO, recordemos que su conclusión lo fue como quedó visto, no porque fuera testigo presencial de dicho acto, sino porque lo presume de la época en que el demandado empezó a ejecutar algunas actividades dentro un terreno donde hoy se ubica la urbanización o ciudadela conocida como La Bendición.

De esa manera, si el documento precontractual no especificó en forma alguna sobre qué franja de terreno correspondía la negociación, y si de las pruebas no apareció claro y transparente qué terrenos en forma exacta fueron los negociados, pues recuérdese que se trató de uno de los puntos fuente de la nulidad a decretar en esta sentencia, dando cuenta bajo juramento el testigo NESTOR PEREZ del dicho del demandante, consistente en que para la época el demandado tomó terrenos que no correspondían, es decir, no aparece probado que los terrenos en los que empezó a ejecutar obras el demandado son los convenidos en promesa de venta, máxime que no existe prueba de que le fueran entregados por cuenta del demandado en forma material o simbólica como ya se dijo, para arribar a esa conclusión.

Entonces, si no hay prueba que determine con precisión que existió entrega, porque en principio la parte demandante niega haberla hecho y ninguna prueba demuestre tal acto, no estando demostrado que los predios que en su momento detentó o detenta el demandado fueron los negociados con aquel, ello impide al juzgado disponer su entrega a la parte demandante, pues es este mismo extremo de la litis el que categóricamente anuncia que lo tomado por el demandado es una franja diferente a la negociada, reiterando, sin que exista certeza que los mismos fueran los negociados y menos que se hubieran entregado al demandado con esa fuente, dichas razones imponen al juzgado la necesidad de abstenerse de disponer restitución al respecto, conforme a lo considerado, máxime cuando en otro despacho judicial, por la parte que dice el demandado recibió, se surte actuación recuperatoria por cuenta del señor JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRERO.

Además, el contrato escritural reseña en su ambigua determinación del inmueble que el predio de mayor extensión corresponde a la finca MANANTIALES, ahora

bien, en los hechos fuente de la estipulación de los contratos verbales de diez y cinco hectáreas, de las primeras no se anunció su ubicación, solamente se dijo que se encontraba colindantes a la porción ya prometida en venta, que como vimos para nada aparece clara, haciendo igual referencia frente a las últimas cinco hectáreas, que aquellas hacían parte del predio MANANTIALES. (Hechos 15 y 16 de la demanda) empero, resulta que de las probanzas aparece cierto que las fracciones que dice el mismo demandado "tomó posesión" (folio 83) ocupan una porción del predio MANANTIALES, es decir, existe imprecisión en su determinación.

Ciertamente, para ahondar en la confusión de la determinación de los predios, la testigo SANDRA MILENA CAMARGO refirió con total precisión que la ciudadela se encuentra ubicada en franjas de terreno que corresponden a tres predios diferentes que son los mismos de la acción reivindicatoria que se surte ante el juzgado homólogo 1º civil del circuito de esta ciudad y conforme lo indicó el demandante en los hechos de la demanda.

Claro, consecuentes con lo dicho, si a favor de la parte demandante no se ordena restitución alguna de bienes por las razones antedichas, tampoco es de recibo entonces tomar decisiones en torno a las mejoras o en su defecto, a deterioros que hubieren sufrido los predios, sencillamente porque ello es secuela inmediata en los casos que existe restitución de bienes, que en ese sentido no corresponde al asunto que nos ocupa

b) Precio

De entrada advierte el despacho que existe consenso entre las partes que el demandado entregó al demandante la suma de \$4.000.000.000, así quedó consignado en la demanda y así lo ratificó el demandado JHON JAIRO TORRES TORRES al absolver interrogatorio de parte, suma que se ordenará devolver por parte de este último y por cuenta de los negocios celebrados, dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria del presente fallo, valor que actualizado conforme a la fórmula establecida por la jurisprudencia, arroja un valor de **\$5.196.124.126**.

En este estado de la actuación, válido es precisar que para los fines procesales no es pertinente ni necesario establecer si con dicha suma se pagó el precio total o solo parcialmente según los acuerdos realizados, sencilla y llanamente, porque en la nulidad solamente se regresan las cosas a su estado anterior, sin que resulte relevante en este momento procesal si el pacto del precio lo fue uno u otro, se reitera, siendo para los efectos de este aparte de la sentencia solamente necesario conocer qué se entregó, para disponer su devolución tal y como quedó consignado.

Claro, como quiera que dentro de la actuación se ha establecido que contra el demandante se viene suscitando actuación de extinción de dominio respecto de los bienes vinculados en los contratos, se ordenará que los dineros objeto de restitución se pongan a disposición del despacho en la cuenta de depósitos judiciales, en principio porque dichos créditos se encuentran embargados por cuenta de este mismo despacho, según se anunció en auto del 30 de noviembre de 2020, y en igual medida y de mayor trascendencia, porque en estas diligencias ha aparecido de relieve que contra el demandante y en atención a los inmuebles cuyo precontrato se anula existe proceso de extinción de dominio, cuyos efectos podrían hacerse extensivos a las sumas a devolver, por lo cual, se requerirá a la FISCALIA 34

DELEGADA ANTE LA DIRECCION ESPECIALIZADA DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO, para que nos haga las precisiones del caso frente a la disponibilidad de estos dineros por parte del demandante y de no requerirse la remisión de estos recursos, como quiera que los derechos de crédito en favor de dicha persona se encuentran embargados por cuenta de actuación seguida en este juzgado, las sumas consignadas en la cuenta judicial del juzgado se dispondrán en la cuantía requerida por el proceso que dispuso la medida en mención.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal - Casanare administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las EXCEPCIONES de mérito propuestas por el demandado y sin mérito para hacer declinar las pretensiones del actor, según se consideró.

SEGUNDO: DECLARAR que entre las partes aquí demandante JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO y el demandado JHON JAIRO TORRES TORRES se suscribió contrato de promesa de compraventa que data del 9 de enero de 2014, conforme al texto aportado al proceso, mismo que se extinguió por novación al celebrar las partes un nuevo precontrato escrito que data del 30 de enero de 2014.

TERCERO: DECLARAR que es NULO ABSOLUTAMENTE el contrato ESCRITO de promesa de compraventa celebrado entre las partes JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO como promitente vendedor y el demandado JHON JAIRO TORRES TORRES como promitente comprador que data del 30 de enero de 2014, cuyo texto obra dentro del expediente y fue aportado con la demanda presentada.

CUARTO: DECLARAR que son NULOS ABSOLUTAMENTE los contratos VERBALES, de promesa de compraventa celebrado entre las partes JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO como promitente vendedor y el demandado JHON JAIRO TORRES TORRES como promitente comprador sobre 10 hectáreas del predio de mayor extensión denominado LOS MANANTIALES con matrícula inmobiliaria No. 470-15433 el primero y, el segundo de ellos contrato VERBAL de promesa de permuta celebrado entre las mismas partes sobre 5 hectáreas del predio de mayor extensión denominado LOS MANANTIALES con matrícula inmobiliaria No. 470-15433 en permuta de dos hectáreas de terreno del predio Mapiripan ubicado en la ciudad de Villavicencio.

QUINTO: ORDENAR como consecuencia de las nulidades declaradas al demandado JHON JAIRO TORRES TERRES que dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria del presente proveído, restituya al demandante JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO, la suma de CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS **\$5.196.124.126.00**; dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia, por concepto de restitución de la suma cancelada por parte del precio debidamente indexada, la cual causará intereses legales a partir de la ejecutoria de este proveído.

Dicha suma deberá consignarse en la cuenta de depósitos judiciales del juzgado, como quiera que el crédito a su favor permanece embargado por cuenta de este mismo juzgado, según proveído del 30 de noviembre de 2020 y atendiendo que previamente a surtir ello se debe requerir de la FISCALIA 34 DELEGADA ANTE LA DIRECCION ESPECIALIZADA DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO para que nos indique si dichos montos se afectan para los fines establecidos en dicha actuación, caso en el cual los valores en mención se pondrían en principio a cargo de dicha dependencia de así requerirse, según la información que se reciba.

SEXTO: Se deniegan las demás pretensiones de la demanda conforme con lo expuesto.

SEPTIMO: Se condena en el 30% de las costas a la parte demandada JHON JAIRO TORRES TORRES y a favor del demandante JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO como quiera que las pretensiones de la demanda prosperaron parcialmente. FASENSE por secretaría señalando como agencias en derecho la suma de \$90.000.000.00

OCTAVO: En firme esta decisión contra la cual procede el recurso de apelación y cumplido lo ordenado en ella archívese definitivamente las diligencias.

CÓPIESE NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

JAVIER ARTURO ROCHA VÁSQUEZ
JUEZ

JAR

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
NOTIFICACION POR ESTADO
La providencia anterior se notificó por anotación en estado No. 10. Fijado el 15 de marzo de 2021, a las SIETE de la mañana (7:00 a.m.)
DIANA MILENA JARRO RODAS Secretaria

Firmado Por:

JAVIER ARTURO ROCHA VASQUEZ
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE YOPAL-CASANARE

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

00b8e0ibdd32888400b916537af74c8d2e838e0173f248b9eb35caa65542565e

Documento generado en 12/03/2021 05:54:15 PM

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

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL
- SALA ÚNICA DE DECISIÓN -

Yopal, Casanare, tres (3) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Ref.: Res. Contrato
Demandante: Jairo Enrique Pérez Barreto
Demandada: Jhon Jairo Torres Torres
Rad.: 850013103002-2016-00061-01

Mediante esta providencia se procede a declarar desierto el recurso de apelación interpuesto oportunamente por la parte demandada, en contra de la sentencia de 12 de marzo de 2021 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal, por falta de sustentación.

CONSIDERACIONES

Mediante auto del diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021) se dispuso admitir el recurso de apelación y se ordenó además que, conforme lo establece el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, por secretaría se corriera traslado al recurrente para que sustentara los reparos concretos en contra del fallo de primera instancia; pese a lo anterior, la parte apelante, no motivó oportunamente sus inconformismos.

Por lo expuesto, el suscrito Magistrado del Tribunal Superior de Yopal – Sala Única,

RESUELVE:

PRIMERO. Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 12 de marzo de 2021 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal, conforme lo indicado en precedencia.

SEGUNDO. En firme esta providencia, regrese el expediente al juzgado de origen para lo pertinente.

Notifíquese y devuélvase,


ALVARO VINCOS URUEÑA
Magistrado Sustanciador



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

SECRETARIA:

Al despacho del señor Juez, hoy 1° de febrero de 2019, la presente demanda, la cual correspondió por reparto a este juzgado. Sirvase proveer.

La secretaria,

NIDIA NELCY SOLANO HURTADO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
Yopal (Casanare), veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2019)

Referencia: DEMANDA EJECUTIVA POR OBLIGACION DE HACER No. 2019-00017-00.

I. TEMA A TRATAR:

Procede el Despacho a determinar la viabilidad de admitir la presente demanda ejecutiva interpuesta por el apoderado judicial de la sociedad CONSTRUCTORA PALMAR DEL ORIENTE S.A.S. identificada con el NIT No. 900522751-8 representada legalmente por la señora DIANA MARCELA CRUZ PEÑARANDA quien se identifica con la C.C. No. 63.543.479, en contra del señor JAIRC ENRIQUE PEREZ BARRETO quien se identifica con la C.C. No. 17.348.122.

II. CONSIDERACIONES:

1.- Los artículos 82 a 84 y 89 del C.G.P., consagran los requisitos generales y adicionales para la presentación de una demanda y a su vez el 422 de la misma codificación indica que las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en un documento que provenga del deudor y constituyan plena prueba, pueden demandarse ejecutivamente.

2.- Todo documento vale por su contenido y en especial por el derecho en él incorporado, el cual debe ser determinado con exactitud y claridad en cuanto a la declaración de voluntad que en él se enmarca, respaldado por una signature autógrafa o firma.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

3.- La demanda bajo examen, está basada en la obligación contenida en el contrato de promesa de compra venta de un predio suscrito el veintidós (22) de mayo del año 2012 y los soportes de pago de las mejoras que han venido siendo realizadas en dicho predio.

4. Las pretensiones se concretan en la intención de librar orden tendiente a que el demandado suscriba la escritura pública objeto de promesa del contrato que obra como título ejecutivo base de la ejecución y la obligación de pagar \$480.000.000 correspondiente al pago del contrato, \$434.000.000 correspondientes a la cláusula 9 por incumplimiento del contrato, \$400.000.000 correspondientes al pago de mejoras y adecuación del terreno objeto del contrato y \$6'200.000.000 por concepto de daños / perjuicios.

III. CONCLUSION:

Como quiera que el título ejecutivo, con fundamento en el cual se interpone la presente demanda, contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible y los mismos reúnen los requisitos generales y especiales para iniciar un proceso ejecutivo, el cual ha de tramitarse según el procedimiento indicado para los procesos de mayor cuantía, se concluye la procedencia de admitir la demanda de la referencia, librando el mandamiento ejecutivo solicitado por la sociedad CONSTRUCTORA PALMAR DEL ORIENTE S.A.S. identificada con el NIT No. 900522751-8 representada legalmente por la señora DIANA MARCELA CRUZ PEÑARANDA quien se identifica con la C.C. No. 63.543.479, en contra del señor JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO quien se identifica con la C.C. No. 17.348.122.

En mérito de lo anterior, el Juzgado,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER a favor de la sociedad CONSTRUCTORA PALMAR DEL ORIENTE S.A.S. identificada con el NIT No. 900522751-8 representada legalmente por la señora DIANA MARCELA CRUZ PEÑARANDA quien se identifica con la C.C. No. 63.543.479 / en contra del señor JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO quien se identifica con la C.C. No. 17.348.122, para que dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la notificación del presente proveído, suscriba la escritura pública de perfeccionamiento del contrato de compra venta, con relación al inmueble objeto del mismo y que se desprende de un lote denominado Los Manantiales, conforme a la obligación adquirida y especificada en el título ejecutivo denominado contrato de promesa de compra-venta suscrito el veintidós (22) de mayo del 2012.



103

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

SEGUNDO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO a favor de la sociedad CONSTRUCTORA PALMAR DEL ORIENTE S.A.S. identificada con el NIT No. 900522751-8 representada legalmente por la señora DIANA MARCELA CRUZ PEÑARANDA quien se identifica con la C.C. No. 63.543.479 y en contra del señor JAIRO ENRIQUE PEREZ BARRETO quien se identifica con la C.C. No. 17.348.122, por las siguientes sumas de dinero:

1.- CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$480.000.000) M/CTE, por concepto de pago del contrato de compra venta objeto de la ejecución suscrito el veintidós (22) de mayo del 2012.

2.- CUATROCIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$434.000.000) M/CTE, por concepto de la aplicación de la cláusula 9 de contrato base de la ejecución, denominada cláusula de incumplimiento.

3.- CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000) M/CTE, por concepto de gastos pagados para mejoramiento y adecuación del terreno objeto del contrato base de la ejecución.

4.- SEIS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$6.200.000.000) M/CTE, por concepto de daños y perjuicios causados a la demandante por el incumplimiento del contrato base de la ejecución.

5.- Por las costas del proceso.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado que debe cumplir con la obligación de pagar a su acreedor las sumas antes descritas dentro del término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación del presente proveído.

TERCERO: NOTIFICAR al demandado el contenido del presente auto, en los términos a que se refieren los artículos 290 a 293 y 301 del C.G.P.

CUARTO: CÓRRASE traslado por el término de diez (10) días para presentar excepciones, contados a partir del día siguiente a la notificación de este auto (núm. 3º del art. 467 del C.G.P.).

QUINTO: En atención a lo dispuesto por el Art. 630 del Estatuto Tributario, por secretaría ofíciase a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, dándole cuenta del título valor allegado aquí como base de ejecución, junto con los datos reseñados en la norma en mención.

SEXTO: Se decretan las siguientes medidas cautelares:



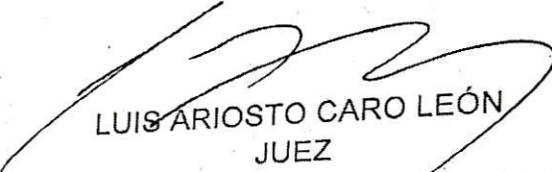
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

6.1.- La inscripción de la demanda en lo FMI No. 470-15433, 470-10187 y 470-7207 de la Oficina de Registro de II. PP. de esta ciudad.

SÉPTIMO: Sobre la medida cautelar de que trata el numeral segundo de la solicitud, el togado debe especificar sobre cuál de los lotes identificados iba a ser desmembrado el lote objeto del contrato que se ejecuta, pues revisados los certificados de Registro de II. PP. los tres predios son de gran extensión.

OCTAVO: RECONOCER al Dr. MIGUEL ANGEL DAZA como apoderado judicial de la demandante, en los términos y para los efectos a que se contrae el memorial poder a él conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LUIS ARIOSTO CARO LEÓN
JUEZ

La anterior providencia se notificó legalmente a las partes, mediante anotación en ESTADO No. 006 fijado hoy, veintidós (22) de febrero de 2019, a las 7:00 a.m.

La secretaria,


NIDIA NELCY SOLANO HURTADO



CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
SECCIONAL META - Código 1005
Personería Jurídica No. 1346 de 1991 de Minjusticia
Calle 35 No. 40-51 Barzal Alto Telfax. 6705361
Email: conalbos@yahoo.com
Villavicencio -- Meta

SOLICITUD: No. 008-22-01- 2016

CITANTE: JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO

CITADOS: JHON JAIRO TORRES TORRES

ASUNTO: "SE RECONOZCA CONTRATOS - SE NOVEN CONTRATOS- FULIDAD DE CONTRATOS - LA RESILIACION DEL CONTRATOS Y PAGO DE PERJUICIOS"

CONSTANCIA DE IMPOSIBILIDAD DE CONCILIACIÓN

La suscrita Conciliadora inscrita en el Centro de Conciliación y Arbitraje "CONALBOS", conforme con las facultades establecidas en el artículo 2º de la Ley 640 de 2001, el Decreto 1818 de 1998.

HACE CONSTAR:

Que ante este Centro de Conciliación, el día 22 de enero de 2016, el señor **JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.348.122 expedida en Villavicencio, por conducto de su apoderado Dr. **JAIRO FERNEY BARRETO GUTIERREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 86.056.467 expedida en Villavicencio Meta, portador de la tarjeta profesional de abogado N° 176.389 del C.S.J., presento solicitud de conciliación convocando para tal efecto al señor **JHON JAIRO TORRES TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.293.435 expedida en Vistahermosa Me a con el fin de dirimir por la vía conciliatoria las siguientes pretensiones:

"1. Se reconozca el contenido del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 09 de Enero de 2014, acompañado en fotocopia con la presente solicitud, por cuanto el mismo corresponde a la realidad material acontecida entre los contratantes, y es la firma la que los mismos han estampado en el mis no.

2. Se reconozca el contenido del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 30 de Enero de 2014, acompañado en fotocopia con la presente solicitud, por cuanto el mismo corresponde a la realidad material acontecida entre los contratantes, y es la firma la que los mismos han estampado en el mis no.

3. Se reconozca la **NOVACIÓN** del contrato de promesa de compraventa de fecha 09 de enero de 2014, celebrado entre los señores **JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO**, en calidad de Promitente Vendedor y **JHON JAIRO TORRES TORRES**, porque se celebró un nuevo contrato promesa de compraventa con fecha 30 de enero de 2014, negocio en el que se prometió la compraventa del mismo inmueble, adicionando el área del mismo objeto en 3 hectáreas de tierra; conforme a las previsiones de los artículos 1689, 1690 y 1693 del Código Civil Colombiano.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho


CONALBOS
Cooperación Judicial Nacional de Arbitraje

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
SECCIONAL META - Código 1005
Personería Jurídica No. 1346 de 1991 de Minjusticia
Calle 35 No. 40-51 Barzal Alto Telfax. 6705361
Email: conalbos@yahoo.com
Villavicencio - Meta

SOLICITUD: No. 008-22-01- 2016

CITANTE: JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO

CITADOS: JHON JAIRO TORRES TORRES

ASUNTO: "SE RECONOZCA CONTRATOS - SE NOVEN CONTRATOS- NULIDAD DE CONTRATOS - LA RESILIACION DEL CONTRATOS Y PAGO DE PERJUICIOS"

4. Se reconozca la **NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de promesa de compraventa de fecha 30 de enero de 2014, celebrado entre los señores **JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO**, en calidad de Promitente Vendedor y **JHON JAIRO TORRES TORRES**, en calidad de Promitente Comprador, y se **RESCILIE** el mismo porque no reúne los requisitos señalados por el artículo 1611 de nuestra legislación civil, como son: a) señalar un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y b) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales; como tampoco los señalados en el artículo 1857, en razón a que hay clara indeterminación de objeto sobre el cual recae la promesa, a la que es aplicable lo normado en el inciso final del artículo 1611 de nuestra legislación civil: "Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."

5. Que se reconozca la **EXISTENCIA** del contrato celebrado de manera verbal entre los señores **JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO**, en calidad de Promitente Vendedor y **JHON JAIRO TORRES TORRES**, en calidad de Promitente Comprador, cuyo objeto fue prometer en compraventa 10 hectáreas de terreno ubicadas dentro de un predio de mayor extensión denominado manantiales, identificado con la matrícula inmobiliaria 470-15433 y la cédula catastral N° 00-01-0012-0178-000, ubicado en el paraje San Rafael, vereda el morichal, jurisdicción del municipio de Yopal Casanare, ubicadas detrás del barrio ciudad Berlín, en el cual convinieron señalándole un precio de (\$3.500.000.000.00) a razón de (350.000.000.00) la hectárea, y se **RESCINDA** el mismo. Lo anterior, por cuanto no reúne los requisitos del artículo 1857, en razón a que hay clara indeterminación del objeto sobre el cual recae la promesa, a la que es aplicable lo normado en el inciso final del artículo 1611 de nuestra legislación civil: "Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.", además de no haberse hecho constar por escrito; circunstancias que se constituyen en causales de **NULIDAD ABSOLUTA** del mismo.

6. Se reconozca la **EXISTENCIA** del contrato de promesa de permuta celebrado de manera verbal entre los señores **JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO**, en calidad de Promitente Vendedor y **JHON JAIRO TORRES TORRES**, en calidad de Promitente Comprador, cuyo objeto fue prometer en permuta un predio cuya extensión es de dos (2) hectáreas de tierra, que se ubica dentro de un predio de



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

CONALBOS
CONSEJO NACIONAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
SECCIONAL META - Código 1005
Personería Jurídica No. 1346 de 1991 de Minjusticia
Calle 35 No. 40-51 Barzal Alto Telfax. 6705361
Email: conalbos@yahoo.com
Villavicencio - Meta

SOLICITUD: No. 008-22-01- 2016
CITANTE: JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO
CITADOS: JHON JAIRO TORRES TORRES
ASUNTO: "SE RECONOZCA CONTRATOS - SE NOVEN CONTRATOS- JULIDAD DE
CONTRATOS - LA RESILIACION DEL CONTRATOS Y PAGO DE PERJUICIOS

mayor extensión denominado Mapiripan, en la vereda las mercedes del municipio de Villavicencio Meta, por cinco (5) hectáreas de tierra ubicadas dentro de un predio de mayor extensión denominado los Manantiales, identificado con la matrícula inmobiliaria 470-15433 y la cédula catastral N° 00-01-0012-0178-000, ubicado en el paraje San Rafael, vereda el morichal, jurisdicción del municipio de Yopal Casanare, detrás del barrio ciudad Berlín; contrato para el cual se señaló un precio de (\$2.000.000.000.00) y se **RESCINDA** el mismo. Lo anterior, por cuanto no reúne los requisitos del artículo 1857 del C.C., en razón a que hay clara indeterminación del objeto sobre el cual recae la promesa, a la que es aplicable lo normado en el inciso final del artículo 1611 de nuestra legislación civil: "Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.", y por no haberse hecho constar por escrito; también por inobservancia de la disposición contenida en el artículo 1958 de la misma normatividad: " Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio."; circunstancias que se constituyen en causales de **NULIDAD ABSOLUTA** del mismo.

7. Como consecuencia de estos reconocimientos y la **RESCISION** del contrato de promesa de fecha 30 de Enero de 2014, se realicen las restituciones mutuas debidas, como es la devolución del inmueble y del precio pagado, respectivamente.

8. Que se reconozca en favor del convocante los perjuicios que se le ocasionaron durante el tiempo en que el convocado estuvo en poder del inmueble objeto de los contratos, los cuales se discriminan de la siguiente manera: 1) la suma de **CUARENTA (\$40.000.000.00) MILLONES DE PESOS**, por concepto de daño emergente que se contrae al hecho de asumir costos de defensa y representación judicial de éste ante **CORPORINOQUIA** y **OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL** de la ciudad de Yopal Casanare. 2) Las sumas dinerarias equivalentes a las sanciones que en lo sucesivo lo afecten como propietario de los inmuebles sobre los cuales el prometiende comprador realizó y desarrollo proyecto urbanístico desconociendo no solo las disposiciones ambientales sino también las exigencias de orden urbanístico del Municipio dentro del cual se sitiaron las mismas, en este caso el Municipio de Yopal Casanare, claro está en el evento en que estas alcancen firmeza jurídica.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

62
61

SOLICITUD: No. 008-22-01-2016

CITANTE: JAIRO ENR QUE PÉREZ BARRETO

CITADOS: JHON JAIRO TORRES TORRES

ASUNTO: "SE RECONOZCA CONTRATOS - SE NOVEN CONTRATOS- NULIDAD DE CONTRATOS - LA RESILIACION DEL CONTRATOS Y PAGO DE PERJUICIOS"

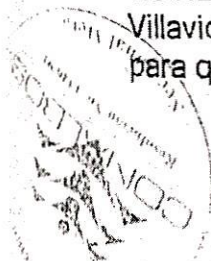
SUBSIDIARIAMENTE

Gomo pretensión subsidiaria a las restituciones mutuas, se confeccione un nuevo contrato de promesa, en el que se hagan constar los negocios jurídicos que existieron naturalmente, con el lleno de los requisitos legales y que recoja las obligaciones convenidas dentro de los mismos"

2. Que una vez analizados los requisitos de la solicitud y estando frente a un asunto susceptible de conciliación, se fijó el día 09 de febrero de 2016 a las 10:00 a.m., citando a las partes mediante comunicación escrita la cual fue recibida por las partes.

3. Que llegada la fecha y hora, se hicieron presentes en calidad de convocante el señor **JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.348.122 expedida en Villavicencio, acompañado de su abogado Dr. **JAIRO FERNEY BARRETO GUTIERREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 36.056.467 expedida en Villavicencio Meta, portador de la tarjeta profesional de abogado N° 176.389 del C.S.J., conforme al poder anexo a la solicitud quien acepta el mismo, procediéndose a reconocerle personería para la audiencia conciliatoria, la parte Convocada no se hizo presente, pero el 8 de febrero de 2016 radico escrito en el Centro de Conciliación donde solicita reprogramar y cambiar la sede de la Audiencia de Conciliación, novedad que fue puesta en conocimiento de las partes asistentes a la audiencia del 9 de febrero de 2016; y a lo que se pronunció la parte convocante manifestando: "clara y expresamente manifestó que se fije nueva fecha para la continuación y que el Centro de Conciliación es competente para conocer el asunto" teniendo en cuenta lo anterior por solicitud de las partes se suspendió la audiencia y se fijó nueva fecha para el día 15 de febrero de 2016 a las 10:00 a.m., notificando a la parte convocante en estrados y a la parte convocada mediante comunicación escrita.

4. Que el 15 de febrero de 2016 se dio continuación a la audiencia de conciliación donde solo asistió la parte convocante señor **JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.348.122 expedida en Villavicencio, acompañado de su abogado Dr. **JAIRO FERNEY BARRETO GUTIERREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 86.056.467 expedida en Villavicencio Meta, y la parte convocada no asistió dándosele el término de 3 días para que justificara su inasistencia.



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

SOLICITUD: No. 008-22-01- 2016

CITANTE: JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO

CITADOS: JHON JAIRO TORRES TORRES

ASUNTO: "SE RECONOZCA CONTRATOS - SE NOVEN CONTRATOS- FULIDAD DE CONTRATOS - LA RESILIACION DEL CONTRATOS Y PAGO DE PERJUICIOS"

5. Que el 16 de febrero de 2016 mediante oficio radicado en el Centro de Conciliación la parte convocada solicita: "...que dicha conciliación se lleve a cabo en la ciudad de Yopal...", que debido a que la parte convocante el 9 de febrero de 2016 en audiencia había efectuado pronunciamiento sobre este hecho, y con el ánimo de cumplir con los principios de la conciliación se fijó nueva fecha y hora para la continuación de la audiencia fijándola para el día 22 de febrero de 2016 a las 9:00 a.m. lo cual fue notificado por escrito a las partes.

6. Que llegada la fecha y hora, se hicieron presentes en calidad de convocante el señor **JAIRO ENRIQUE PÉREZ BARRETO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.348.122 expedida en Villavicencio, acompañado de su abogado Dr. **JAIRO FERNEY BARRETO GUTIERREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 86.056.467 expedida en Villavicencio Meta, portador de la tarjeta profesional de abogado N° 176.389 del C.S.J., y por la parte convocada el señor **JHON JAIRO TORRES TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 17.293.435 expedida en Vistahermosa Meta no compareció, solicitando la parte convocante que: "se expidiera la constancia de no conciliación debido a que ya se citó 3 veces al sr **JHON JAIRO TORRES** y no se hizo presente dando este hecho a entender que no le asiste animo conciliatorio."

Teniendo en cuenta la anterior solicitud en consecuencia, el Conciliador declara fracasada esta Audiencia de Conciliación.

Esta constancia sirve como requisito de procedibilidad para acceder a los estrados judiciales y en consecuencia se procederá a devolver los documentos aportados por la solicitante.

No siendo otro el motivo de la presente, se firma la constancia, a los Veintidós (22) días del mes de febrero de 2016, en la ciudad de Villavicencio.



MARTHA JEANNETTE RAMIREZ ORTIZ
C.C.# 51.815.156
Conciliador



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho