

Radicado N° 85001303001 2020 00107 00 de Nelson Roa Vargas Vs. Henry Noe Negro Torres

Henry negro torres <henrynt@gmail.com>

Vie 18/06/2021 16:48

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j01cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (466 KB)

1. Contestación demanda.pdf; 2. Excepciones previas.pdf;

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Yopal - Casanare.

Referencia: Radicado N° 85001303001 2020 00107 00

Proceso Verbal declarativo en acción rescisoria de contrato

De: Nelson Roa Vargas

Vs. Henry Noe Negro Torres

Asunto: Respuesta a la demanda y excepciones previas

HENRY NOE NEGRO TORRES, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 4.179.185 de Nobsa y portador de la Tarjeta Profesional N° 82.702 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre propio, por el presente escrito acudo a su despacho a fin de dar respuesta a la demanda de la referencia, proponer excepciones de fondo y excepciones previas, conforme los anexos.

Del señor Juez

Cordialmente

HENRY NOE NEGRO TORRES

C.C. N° 4.179.185

T.P. N° 82702 del C.S. de la J.

Cel. 3143305967

Yopal - Casanare

Señor
JUEZ PIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Yopal - Casanare.

Referencia: Radicado N° 85001303001 2020 00107 00
Proceso Verbal declarativo en acción rescisoria de contrato
De: Nelson Roa Vargas
Vs. Henry Noe Negro Torres
Asunto: Respuesta a la demanda

HENRY NOE NEGRO TORRES, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 4.179.185 de Nobsa y portador de la Tarjeta Profesional N° 82.702 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre propio, por el presente escrito acudo a su despacho a fin de dar respuesta a la demanda de la referencia lo que hago en adelante.

I. DEL TITULO "II. PRETENSIONES"

- 1.1. A la 1. Me opongo, no la acepto. No existe vivió alguno en el consentimiento dado para la compraventa contenidos dentro de la escritura pública N° cuatrocientos diez del 13 de febrero de 2018, respecto al inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N° 470-20014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal (ORIP YOPAL), celebrada entre el suscrito Henry Noe Negro Torres y el señor Nelson Roa Vargas.
- 1.2. A la 2. Por ser derivada de la anterior me opongo.
- 1.3. A la 3. Por ser derivada de las anteriores me opongo.
- 1.4. A la 4. No habiendo dado lugar al presente proceso, me opongo.

II. DEL TITULO "III. HECHOS"

- 2.1. Al 1. Es cierto, se acepta.
- 2.2. Al 2. Es cierto parcialmente, no se acepta. Este hecho si bien es cierto en cuanto a que esa es la declaración contenida en la escritura pública, no cita u omite de forma intencionada el libelista que el negocio jurídico se hizo en cumplimiento de una promesa de compraventa suscrita entre los señores Vicente Emilio Soto Berrio y Nelson Roa Vargas, documento suscrito en fecha pretérita a la escritura elevada a mi favor y en donde se contiene el negocio jurídico.
- 2.3. Al 3. Es cierto parcialmente no se acepta. Efectivamente el suscrito no fue quien pago el inmueble, sin embargo en el contrato promesa de compraventa a que hace alusión el libelista reza de forma cierta y concreta la forma de pago del bien.
- 2.4. Al 4. Es cierto parcialmente, no se acepta. Es cierto como ya se citó que el contrato promesa de compraventa que dio origen a la titulación a favor del suscrito del inmueble fue celebrado entre el señor Nelson Roa Vargas y Vicente Emilio Soto Berrio, pero en momento alguno constituyo o constituye un engaño, ni hubo inducción al error de manera alguna por el suscrito, como de forma amañada lo señala el libelista.
- 2.4.1. Al literal a). Es cierto, se acepta.

- 2.4.2. Al literal b). Es cierto, se acepta. En cuanto a que el plano no se adjunta obedece a que el demandante nunca lo levanto.
- 2.4.3. Al literal c). Es cierto, se acepta, así dice la literalidad del contrato promesa de compraventa.
- 2.4.4. Al literal d). Es cierto parcialmente, no se acepta. Es cierto que el bien se encontraba incluido dentro del proceso 2016 00422 que curso ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Yopal, sin embargo esto no dio lugar a la gesta de vicio alguno.
- 2.4.5. Al literal e). Es cierto, se acepta. Ese fue el compromiso adquirido por el señor Nelson Roa Vargas en el contrato promesa de compraventa.
- 2.5. Al 5. No es cierto, no se acepta. Es una construcción amañada de parte del libelista, que carece de fundamento factico alguno, en primer lugar el negocio jurídico primigenio, el contrato promesa de compraventa que dio lugar a que el suscrito recibiera el bien, fue hecho integralmente entre los señores Nelson Barrera Roa y Vicente Emilio Soto Berrio, en el no participe, no actúe, no induje, no convencí o lleve a la persona a que lo suscribiera, como de forma amañada, errática y dolosa lo parecía el libelista, en una elucubración maquiavélica a fin de demostrar lo indemostrable, la presencia de un vicio que a todas luces está ausente. En cuanto a que no se canceló un solo peso por el inmueble adquirido, es falso pues el contrato promesa de compraventa suscrito entre Nelson Roa Vargas y Vicente Emilio Soto Berrio, dan fe de que el bien fue cancelado mediante la entrega de un área de aproximadamente doscientas (200ha) hectáreas de parte de una posesión que el señor Soto Berrio en ese entonces ostentaba en la municipalidad de Maní, vereda Bebea, predio Fronteras, por tanto esta aseveración es claramente temeraria.
- 2.6. Al 6. No es un hecho, no se acepta. Es una divagación vana, imprecisa, desierta del libelista, quien alega una ilicitud en la causa, alega la inexistencia del bien dado en pago al señor Nelson Roa Vargas, cuando este mismo constato su existencia, determino el lugar que deseaba le fuera entregado en pago.
- 2.6.1. Al literal a. No es cierto, no se acepta, Falla en la apreciación el libelista, de manera amañada y confusa llama al despacho a verificar una situación que de su peso es inexistente, pues el señor Nelson Roa Vargas recibió en pago una posesión, no una nuda propiedad, como de forma errónea quiere esbozarlo el libelista con el único fin de crear su teoría falsa e infundada, posesión que de manera cierta ocupaba en ese entonces el señor Soto Berrio y que le fue transferida por causa del contrato promesa de compraventa al señor Roa Vargas, quien conocía de forma plena el estado legal del predio recibido en pago.
- 2.6.2. Al literal b. No es cierto, no se acepta. Aquí lo primero es preguntar si la posesión de un inmueble no puede transferirse a través de promesa de compraventa y la respuesta clara y cierta es que si, no hay nada que prohíba esta; es falso que el mandante no conocía la situación legal del inmueble recibido en pago, pues este se ufanaba de conocer al señor Soto Berrio y haber trabajado con él en ocasiones anteriores y reitero, el suscrito jamás participo de las negociaciones hechas entre Soto Berrio y Roa Vargas que culminaron con la celebración del contrato promesa de compraventa, solo me limite a transcribir su intención en un documento que elabore a reclamo de ambos. En momento alguno vislumbre que hubiera elemento que viciara el contrato y por ello se elaboró de esta manera; ahora me pregunto, ¿la cesión de derechos posesorios no se puede contener en un contrato promesa de compraventa? ¿la cesión de derechos posesorios no puede ser objeto de permuta de bienes?. Claramente la cesión o venta de derechos posesorios no tiene un marco jurídico único bajo el cual pueda hacerse y en el caso se realizó mediante un documento denominado Promesa de Compraventa de Inmueble, que no altera

el contenido ni la intención de ellos contratantes como de forma errática afirma el libelista.

2.6.3. Al literal c. No es cierto, no se acepta. En momento alguno se habla de venta de cosa litigiosa como lo pretende esbozar en un nuevo análisis errático y etéreo del libelista, habla de venta de cosa litigiosa, cuando en momento alguno se está vendiendo cosa litigiosa, se está vendiendo una posesión cierta, material, publica, visible, se hace alusión a la existencia de un proceso y específicamente una acción publiciana, emprendida por Soto Berrio contra indeterminados a fin de evitar que ocuparan el bien elemento que no tiene incidencia en el objeto contractual, en momento alguno se habla o negocia los derechos litigiosos, además el proceso que se refirió ese proceso habla de un predio de cerca de cinco mil (5000ha) hectáreas, en donde pretendía ocupar un área de ella incluso inferior a la que se vendió al señor Nelson Roa Vargas. De manera caprichosa hace un entramado con el propósito único de hacer ver un supuesto inexistente, falaz, que busca confundir al despacho. De manera efectiva el proceso terminó y de él puede observarse que no se actuó por cuanto la tentativa de ocupación parcial del bien cesó y no se hizo necesario continuar con la acción publiciana emprendida, la pretensión era que se protegiera o recuperara la posesión y esta se recuperó sin la intervención del despacho, el que siquiera quiso desplazarse al lugar para evidenciar el hecho señalado de la tentativa de invasión; es decir, la acción se hizo inocua y que el proceso terminara con negar las pretensiones no tuvo incidencia en los actos posesorios del señor Soto Berrio sobre dicho bien. Cosa curiosa, mientras en los numerales anteriores se ha negado incluso la existencia del predio, en este literal lo reconocen, entonces el predio sí existe, sencillo.

2.7. Al 7. No es cierto, no es un hecho, no se acepta. Continúa el libelista confundiendo el hecho de las personas, con el fundamento de derecho o realizando de ambas una mezcla equivocada con el propósito único de demostrar su sinrazón; con razón el asegura que actúa como sujeto pasivo más bien sería como un tercero quien concurrió al acto ante el pedido de un conocido, con el conocimiento pleno de el demandante, desde que Roa Vargas y Soto Berrio concertaron sus voluntades, jamás involucrando en esta negociación al suscrito, exclusivamente para elaborar la minuta y solicitarle aceptar se me titulara el bien, mientras Soto Berrio definía que hacer con él, pues a mí se me transfirió la propiedad real, pero jamás ejercí acto de señor y dueño sobre el predio, es decir jamás me fue entregado materialmente, solo le fue entregado materialmente al señor Soto Berrio.

El suscrito en momento alguno hizo acto negocial con el señor Nelson Roa Vargas, jamás concertamos nada respecto al contrato de promesa de compraventa, solo trascibí la voluntad de Soto Berrio y Roa Vargas, por tanto no aporte nada en las voluntades de los contratantes.

No he visto en forma alguna cual fue el actuar doloso o engañoso del suscrito en todo el libelo demandatorio, la suscripción de la escritura pública que se demanda fue un acto voluntario, libre y espontáneo de Roa Vargas, libre de presión o amenaza alguna y su consentimiento se encuentra libre de cualquier vicio.

2.8. Al 8. No es un hecho, no se acepta. Como la mayor de los llamados “hechos” que le preceden, distan de ser tales, son apreciaciones sesgadas del libelista, carentes de fundamento fáctico y jurídico, amañadas y traídas al caso como un hecho sin serlo, pareciera que estuviera exponiendo unos alegatos y no el libelo demandatorio; aquí entre al libelista a hacer una elucubración sobre la conducta dolosa, de cómo en su imaginación bastante distorsionada se realizaron los actos que el presume son constitutivos del vicio, sin que exista prueba, al menos sumaria de que este hecho haya sido así.

Lo anterior, porque el suscrito no conocía al señor Nelson Roa Vargas, solo hasta que fue convocado por el señor Vicente Emilio Soto Berrio, a su apartamento y allí fui presentado al señor Roa Vargas, ellos me expusieron el acuerdo al que habían llegado y yo procedí a hacer el contrato, como muchos más que en mi ejercicio profesional efectuó, no conocí el bien objeto del negocio sino hasta que junto con los señores Armando Ramírez Cepeda y Gloria Gómez Comba, acudimos a tal domicilio a fin de enterarnos que bien era, como se conformaba, y poder estudiar la viabilidad de la hipoteca, todo ello en presencia y con la anuencia del señor Roa Vargas, quien nos recorrió y mostro el bien, quien de igual manera explico a los señores Gómez Comba y Ramírez Cepeda las minucias del negocio efectuado, hechos que ocurrieron de forma libre, espontánea por el señor Roa Vargas, quien expresaba en ese entonces su alegría de haber realizado el negocio, es decir quien para ese entonces aceptaba el acto contractual resisado. Por tanto la elucubración hecha del acto supuesto ocurrido, que plantea el libelista, carece de fundamento factico alguno, de acto cognitivo alguno del suscrito, es decir, claramente es inexistente.

- 2.9. Al 9. No es un hecho, no se acepta. Claramente lo expuesto en este numeral no es un hecho, es una petición, carente de fundamento factico y jurídico, por tanto no debe siquiera tenerse en cuenta por el despacho.

III. AL TITULO "IV. PRUEBAS".

- 3.1. Respecto a las peticionadas del numeral 1 al 6, no tengo objeción alguna, en lo que refiere al numeral 7° de este título, esta no tiene valor probatorio alguno en los hechos de la demanda, por tanto no es una prueba de las pretensiones.

- 3.2. Al capítulo 4.1. de interrogatorio de parte al suscrito, desde ya manifiesto que no tengo porque declarar en mi contra, no tengo nada que confesar y que no participe en el origen del contrato denominado "contrato promesa de compraventa" fechado 10 de febrero de 1018; de igual manera que conforme los demás ¡hechos! De la demanda no son tales sino meras consideraciones y elucubraciones del libelista, no tengo declaración más que hacer a las ya expuestas y tampoco tengo confesión alguna que realizar.

- 3.3. Al capítulo 4.2. de la prueba trasladada, no tengo ninguna observación.

IV. HECHOS EN QUE SE FUNDAN LAS EXCEPCIONES.

- 4.1. Corría los inicios del mes de febrero de 2018 cuando fui convocado por el señor VICENTE EMILIO SOTO BERRIO, a su domicilio, a fin de exponerme los pormenores de una negociación efectuada sobre parte de un predio en su posesión denominado FRONTERAS, ubicado en la vereda Bebea del municipio de Maní, en este lugar me fue presentado el señor NELSON ROA VARGAS, como un conocido de hacía varios años de Soto Berrio e incluso extrabajador de él.
- 4.2. Los señores Soto Berrio y Roa Vargas, me solicitaron en conjunto, que les colaborara en hacer un contrato de venta de un área de doscientos (200ha) hectáreas de parte de FRONTERAS denominado LA MILAGROSA, y se me mostro en un plano general el área a ser comprometida en el negocio jurídico.
- 4.3. Igualmente los señores Soto Berrio y Roa Vargas, me expusieron cual sería el valor por hectárea de tierra, acordada en DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000) M.L., pagaderos mediante la permuta de una vivienda ubicada en la calle 24 entre las carreras 31 y 32 de Yopal, cerca de unas pescaderías y frente al conjunto residencial de CONFABOY; el restante seria reconocido al señor Soto Berrio mediante trabajo que realizaría el señor Roa Vargas a su

favor, el que se realizaría principalmente en el resto del predio del que se segregaba el área adquirida por Roa Vargas.

- 4.4. Tratando de ser lo más fiel posible a el acuerdo de voluntades de Roa Vargas y Soto Berrio, procedí a elaborar la minuta, viendo que la mejor opción era un contrato promesa de compraventa, donde uno entrega la posesión material del bien, el otro entregaba el pago en la forma ya señalada.
- 4.5. Se fijaron los pormenores del contrato, tales como lugar y fecha de escrituración del bien permutado y demás elementos necesarios del contrato, entre ellos que la escrituración se haría a mi nombre por un periodo mientras el señor Soto Berrio le transferiría la propiedad a otra persona. Sali del lugar y me dirigí a realizar el documento.
- 4.6. Mientras los señores Roa Vargas y Soto Berrio se trasladarían a la municipalidad de Maní, finca Bebea, predio FRONTERAS, a fin de delimitar el área del bien permutado, acto que hasta dónde llega mi conocimiento acaeció, fue recibido el bien de conformidad por Roa Vargas y quedaron de levantar el plano catastral a fin de anexarlo al contrato, como se había acordado.
- 4.7. Así, se cumplió la primera parte del acuerdo contractual, es decir la entrega material del bien poseído.
- 4.8. Los contratantes suscribieron el contrato y quedamos en las minucias de elevar la escritura pública; en este estado el señor Soto Berrio me llama a fin de decirme que si tenía a alguien que nos pudiera recibir el bien en hipoteca, habiéndome ofrecido un ilustre colega días antes esta posibilidad, le manifesté a Soto Berrio que efectivamente podría haber dos personas que podrían recibir el bien en hipoteca bajo el préstamo de una suma de dinero.
- 4.9. Mediante mi colega, me puse en contacto con los señores Armando Ramírez Cepeda y Gloria Gómez Comba, con quienes previo acuerdo con el señor Nelson Roa Vargas, fuimos a visitar el predio, estos aceptaron el bien ofrecido y otorgaron su aval para que se hipotecara a su nombre.
- 4.10. Se procedió a la elaboración de la minuta de compraventa e hipoteca ante la Notaria Primera del Circulo de Yopal con la anuencia y presencia de Roa Vargas, quien conoció todos los pormenores del acto jurídico.
- 4.11. Se suscribió la escritura pública por los intervinientes, se registró y se cumplió el acuerdo hipotecario, dinero que me fue entregado y a su vez entregue al señor Soto Berrio y a su orden a quienes me fue indicado.
- 4.12. Dentro de parte del acuerdo de los señores Soto Berrio y Roa Vargas, se pactó que el señor Nelson Roa, podría seguir habitando el inmueble permutado mientras este se establecía en el predio cuya posesión se transfirió y recaudaría los dineros por concepto de arrendamiento del mismo, los que cancelaría a Soto Berrio o a su orden.
- 4.13. El señor Roa Vargas, igualmente busco otras personas interesadas en adquirir parte del resto del predio FRONTERAS, a fin de que estas se hicieran a este bien, negociaciones que finalmente no se concretaron.
- 4.14. El suscrito se hizo a un lado y en el transcurso del tiempo le fue requerido por el señor Vicente Emilio Soto Berrio, transfiriera la titularidad del bien al señor FREDY ELICIO GONZALEZ GALLO, lo que efectivamente realice el día 14 de septiembre de 2018, mediante la escritura pública N° 2721 de la Notaria

Primera del Circulo de Yopal, como consta en el folio de matrícula inmobiliaria aportado por el demandante, anotación N° 9.

- 4.15. Al transferirse la propiedad igualmente se trasfirieron las obligaciones hipotecarias, por lo cual el señor Fredy Elicio González Gallo, entro a responder por esta, ante la mora en el pago le iniciaron los acreedores la acción ejecutiva hipotecaria, que hoy cursa en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Yopal, conforme reza en la anotación N° 10 del folio de matrícula anexado en la demanda.
- 4.16. Finalmente, hasta donde conozco, pasados algunos meses de estar en posesión del predio el señor Roa Vargas, este desistió de su empeño de formar hato o hacer la finca, quizá por desconocer las labores de campo o el simple capricho, concurrió a donde Soto Berrio y le solicito resciliar el negocio, quien no acepto este, pues Roa Vargas tampoco le había cumplido con el recaudo y entrega de los cánones de arrendamiento percibidos por el bien permutado y pasado el tiempo, más de dos años, decide entablar la presente acción contra el suscrito.
- 4.17. Hasta donde conozco, igualmente por comentarios en especial de Soto Berrio, el señor Vargas Roa, abandono la posesión del bien ubicado en la finca FRNTERAS, de la vereda de Bebea del municipio de Maní, desconozco el motivo y el periodo en que poseyó el predio dado en pago.

V. EXCEPCIONES.

5.1. EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD BASADA EN LA PREEXISTENCIA DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

El contrato promesa de compraventa es un acuerdo bilateral realizado para garantizar la compra, en este caso, de un bien inmueble. Con el contrato de promesa de compraventa, se le garantiza al comprador la adquisición del inmueble y se fijan reglas para que el vendedor no lo ofrezca a un tercero. En el caso que nos ocupa el señor Nelson Roa Vargas adquiere a Vicente Emilio Soto Berrio, un inmueble sobre el que ejerce posesión que es parte de un predio de mayor extensión denominado FRONTERAS, ubicado en la vereda Bebea del municipio de Maní; para el pago de esta compra se entrega un inmueble de propiedad de Roa Vargas y se acuerda el pago de una suma de dinero, acto en el cual el suscrito Henry Noe Negro Torres no tuvo participación alguna, más que elaborar la minuta contractual.

Este tipo de contratos es solemne, figura por escrito, y tiene fijadas las condiciones de precio, fechas y entrega del inmueble, las que se encuentran firmadas en la minuta suscrita por las partes el día 10 de febrero de 2018. Sin una promesa de compraventa de por medio, cualquiera de las partes puede desistir del negocio sin que haya lugar a multas.

La promesa de compraventa se puede usar de forma indistinta para la venta de inmuebles ya sea el titular del derecho real quien vende, o sea un simple y llano poseedor, no existe diferenciación jurídica que determine que no puede usarse esta figura de manera exclusiva y excluyente en bienes inmuebles propios, pudiéndose en ella determinar si el bien se adquiere para sí, para un tercero o en general todas las condiciones esenciales y no esenciales que las partes quieran establecer en la promesa, como parte de su acuerdo contractual.

Como tal, el contrato de promesa de compraventa realizado entre Vicente Emilio Soto Berrio y Nelson Roa Vargas fechado 10 de febrero de 2018, cumple con todos los requisitos del contrato promesa de compraventa, a pesar de las tachas efectuadas en la demanda y es el contrato origen o gestor de la escritura 410 de 2018 suscrita entre Nelson

Roa Vargas y el suscrito Henry Noe Negro Torres, no siendo por tanto esta última un acto autónomo e independiente, como a bien se reconoce en el libelo demandatorio, en el cual en casi todos y cada uno de sus “hechos”, que más que ellos son conjeturas, del que se desprende la obligación de otorgar escritura pública, conforme el acuerdo contractual.

Si bien es cierto, un contrato de compraventa, en el que se establece derechos y obligaciones para ambas partes, se perfecciona con el contrato de compraventa, también es cierto que en el caso específico hace parte integral del contrato de compraventa el contrato promesa, por haberse titulado a un tercero el bien con que pagaba el inmueble vendido, con conocimiento y voluntad de las partes.

Así las cosas es claro que la voluntad contenida en el contrato de promesa de compraventa incide de forma directa en el contrato de compraventa, escritura 410 de 2018 de la Notaria Primera de Yopal, por tanto debe de incluirse dentro de la presente litis el cumplimiento de las obligaciones allí contenidas, no siendo capricho del suscrito, sino porque de los mismos enunciados que se contienen en el título “hechos”, se deduce. Por lo cual esta excepción está llamada a prosperar.

Por tanto, hasta tanto no se integre el contrato promesa de compraventa a la controversia jurídica, se defina cumplimiento o no, ni puede resolverse la controversia y por ende no están llamadas a prosperar las pretensiones de rescisión del contrato.

5.2. EXCEPCION DE PREEXISTENCIA DEL CONTRATO DE PERMUTA.

Firmar un contrato implica asumir obligaciones, y para que una persona pueda obligarse debe dar su consentimiento libre de vicio, vicio que existe en distintas formas. El artículo 1502 del código civil señala los requisitos para que una persona pueda obligarse, y es necesario que la persona consienta en dicho acto, declaración u obligación, y que ese consentimiento no adolezca de vicio.

En palabras del Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, un contrato de permuta “... es un acuerdo por el que cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.”, siendo por tanto este de carácter consensual, bilateral, recíproco y oneroso, que implica la traslación del dominio de cada una de las cosas permutadas.

Cuando las partes acuerdan obligarse a través de un contrato de permuta, han de tener en cuenta que esta consiste en una transmisión de propiedad, de manera que, si alguno de los contratantes no fuera titular del objeto permutado, podría resolverse el pacto; igualmente que deben reparar las partes alude a una situación de saneamiento por evicción. El contrato de permuta no requiere una forma concreta, siendo obligatorios siempre que ellos concurren los elementos esenciales para su validez. En el caso de marras no existe elemento alguno que llegue a invalidar el contrato primigenio, es decir el contrato promesa de compraventa y por tanto no existe razón para que se anule tampoco el contrato de perfeccionamiento, es decir el contrato de compraventa o escritura pública 410 de 2018 de la Notaria Primera del Circulo de Yopal.

Ahora bien, la promesa de compraventa implica que una parte promete la compra y la otra promete vender, generalmente se intercambia un bien por dinero. El contrato de permuta se diferencia del contrato de compraventa, en que mientras en la permuta la obligación de las partes es de dar una cosa por otra, en la compraventa una es la obligación del vendedor que es la de entregar la cosa vendida y otra la del comprador que es pagar el precio.

Aunque ambos contratos son nominados, ya que se encuentran regulados por el código civil, el contrato de permuta trae una remisión normativa a las normas tendientes a la compraventa mientras no se opongan a la naturaleza de la permuta. Tanto en la compraventa como en la permuta el contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes, es decir, que ambos contratos tienen la característica de ser consensuales, a

menos que se trate de bienes inmuebles lo cual requiere para que se perfeccione de escritura pública, siempre que haya nuda propiedad, en el caso de marras solo hay un bien que tuene propiedad real, el otro es una mera y simple posesión.

El otorgamiento de una escritura en el caso de bienes raíces, como en el que nos ocupa es un requisito esencial para completar la entrega de la cosa. Un ejemplo claro de lo anterior lo encontramos en la sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, de la sala civil de la Cortes suprema de justicia

«El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que “la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que “no le bastó al legislador que en la convención promisorio se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) 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” (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968).»

Esto no solo es aplicable a la promesa de compraventa, sino en el caso a la permuta por cuanto no solo el inmueble a negociar debe estar identificado e individualizado claramente, como en el caso de marras, los bienes estas plenamente identificados y el cumplimiento de la promesa es la escritura, es decir que uno es subsidiario del otro y no podemos hacer una interpretación de uno sin haber hecho o traído el acto generador

Aquí se ha demandado el contrato derivado pero no el contrato principal, en el contrato derivado participo uno de los contratantes del contrato principal y no el otro, por tanto debe de traerse al proceso ese contrato origen a fin de que haga su curso y se determine su legalidad, por cuanto bien podrá observarse en los “hechos” de la demanda, que ,as bien son conjeturas, que la tacha de vicio surge o parte en consideración del libelista en el contrato primigenio, es decir en el contrato de promesa de compraventa, el cual en esencia no se ataca en la demanda, por tanto ese contrato en el que se contiene la permuta del bien como parte de pago del área de terreno adquirida, es lo que debe aquí que discutirse, no otro. Esta excepción esta llamada a prosperar y en tal sentido debe de expresarse el despacho.

5.3. EXCEPCION DE FALTA DE CONFORMACIÓN DEL LITIS CONSORCIO NECESARIO.

El litis Pluralidad de partes cuya actuación conjunta en el proceso constituye una obligación establecida en la ley o bien por la naturaleza de la relación jurídica en discusión y cuyo cumplimiento es un presupuesto obligatorio del proceso es el litisconsorcio necesario, como se ha enunciado, en el proceso no se conformó la litis necesaria, pues tal como desde la misma demanda se enuncia, el acto o voluntad contractual surge a partir de un contrato promesa de compraventa, en este sentido, el aquí demandado no participo en la convención del acuerdo, más que en la elaboración de la minuta.

Ahora bien, conforme los “hechos” de la demanda, numerales 3, 4, 5, 6, 7 y 8, se refiere a supuestos vicios contenidos en la minuta contractual denominada PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, el cual fue suscrito entre el aquí demandante NELSON ROA VARGAS y el señor VICENTE EMILIO SOTO BERRIO, dentro del cual solo se menciona al suscrito como la persona a quien se le va a titular el bien permutado, entonces, si la minuta tiene los vicios alegados, deben ser los dos contratantes de dicha minuta entre quienes debe de definirse el litigio y no de un tercero, como lo es el suscrito, que reitero no participe más que en plasmar la voluntad contractual, expuesta por los contratantes ya citados.

Pero no solo en el título hechos se refiere a la minuta denominada CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA el libelista, también lo hace en el título de las pruebas y la aporta, además de ello solicita el interrogatorio del suscrito para que manifieste los prolegómenos para la construcción de dicho contrato. Como colorario, fue el señor VICENTE EMILIO SOTO BERRIO quien pago el inmueble que titularon a mi nombre por acuerdo contractual, conforme, reitero, los mismos hechos de la demanda, por tanto es el patrimonio de este el que en cualquier caso se ve afectado y no el del suscrito.

Por ello a este proceso debe de llamarse de forma cierta a constituirse el litisconsorcio necesario, en este caso debe de concurrir el señor VICENTE EMILIO SOTO BERRIO, a fin de que defienda sus intereses y responda por sus actos contractuales, como legamente debe ser.

Pero además de ello, el suscrito acatando las órdenes del señor Soto Berrio, comprador del bien, procedió a transferir la propiedad al señor FREDY ELICIO GONZALEZ GALLO, lo que efectivamente realice el día 14 de septiembre de 2018, mediante la escritura pública N° 2721 de la Notaria Primera del Circulo de Yopal, como consta en el folio de matrícula inmobiliaria aportado por el demandante, anotación N° 9. Siendo hoy en día este el titular del bien y quien ostenta la propiedad, de manera cierta está llamado a concurrir al proceso a fin de defender su derecho real sobre el inmueble.

Esta excepción esta llamada a prosperar por las razones anotadas.

5.4. EXCEPCION DE FALTA DE CONFORMACION DEL CONSORCIO CUASINECESARIO.

Ahora bien, en la demanda, de forma dolosa y claramente intencional se omitió que en el mismo título traslativo, la escritura 410 de 2018 de la Notaria Primera de Yopal, se constituyó un gravamen hipotecario a favor de los señores Armando Ramírez Cepeda y Gloria Gómez Comba, quienes ostentan por tanto un derecho real en el asunto y la definición del presente asunto es de su interés y afectaría directa o indirectamente su patrimonio, siendo por tanto que por la naturaleza de la relación jurídica están llamados a ser vinculados al presentes proceso en calidad de conformantes de consorcio cuasi necesario, por cuando su derecho está inscrito y debe ser reconocido, más aún cuando han emprendido una acción judicial que tiene hoy inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria de embargo del inmueble.

Esta excepción esta llamada a prosperar.

5.5. EXCEPCION DE USO ARBITRARIO DE LAS RAZONES PROPIAS.

Si se es titular de un derecho y no lo puede ejercer libremente o se ve perjudicado en su ejercicio, el ordenamiento jurídico le exige que debe recurrir a la autoridad respectiva o sea a quien tiene la función oficial de protegerlo, es claro que una persona no puede tomarse el derecho que cree le asiste por si, debe de recurrir a la autoridad judicial para lograr la obtención del reconocimiento del derecho, en el caso específico, el demandante debió de recurrir a la autoridad judicial a fin de hacer valer su derecho y no proceder a abrogarse el recaudo de los cánones de arrendamiento y apropiárselos para sí. De igual

manera si el demandante abandono la posesión que adquirió, asumió el riesgo de la perdida y en su momento la reivindicó, no puede ahora pretender reivindicar el derecho perdido impetrando una acción que carece de fundamento factico y jurídico como la presente, donde se pretende construir un vicio inexistente.

Esta excepción esta llamada a prosperar.

5.6. EXCEPCIÓN FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA, DEL CONTRATO NO CUMPLIDO.

El demandante es un demandante incumplido y por tanto carece de legitimidad en la causa, así en caso de incumplimiento de una las partes, la otra parte no esté obligada a cumplir aplicando el artículo 1609 del Código Civil. En el caso específico el demandante dejo de hacer los deberes que adquirió con el contrato promesa de compraventa y no ha hecho entrega de la cosa, no ha hecho entrega d ellos frutos derivados de esta y por tanto no ha dado cumplimiento al contrato de forma cierta, plena. El señor Soto Berrio cumplió integralmente su obligación de entregar la cosa, como en efecto en el contrato promesa de compraventa lo acepta el demandante, por tanto no se encuentra en mora, mientras Roa Vargas ha retenido la cosa para sí, su uso, su usufructo y su disfrute, incumpliendo con la entrega de la cosa. Por tanto existe mora o incumplimiento.

La excepción de contrato no cumplido en el presente es el caso de una parte que cumple, quien tiene derecho a reclamar el cumplimiento o pedir la terminación del contrato y a reclamar la indemnización de los perjuicios, art. 1546 del C.C.; así que una parte incumpla no significa que la otra parte no esté obligada a cumplir. La norma no está interesada en identificar cuál de las partes incumplió primero, por el contrario, entiende que solo la parte que cumplió o estuvo dispuesta a cumplir puede oponerse a los reclamos de una parte incumplida. El señor Vicente Emilio Soto Berrio dio cumplimiento pleno al contrato promesa de compraventa, el señor Nelson Roa Vargas no cumplió el contrato, se apropió de la cosa y retuvo su usufructo.

Esta excepción esta llamada a prosperar.

5.7. EXCEPCION DE MALA FE.

Claramente los actos ejecutados por el demandante son constitutivos de mala fe, es por tanto que así debe calificarlo el despacho y de acuerdo a ello imponer las sanciones correspondientes, declarando la prosperidad de la presente excepción.

5.8. LA GENERICA.

Compete al señor juez declarar fundada cualquier excepción cuyos hechos se encuentren probados, al tenor de lo contemplado por el C.G.P. en su artículo 282.

VI. SOLICITUD.

Conforme lo anterior expuesto ruego a su despacho se declaren las excepciones propuestas

Igualmente se condene a la demandante al pago de las agencias en derecho y costas.

VII. PRUEBAS

Además de las ya arrimadas por el demandante, solicito al despacho se ordenen:

- 7.1. Interrogatorio de parte. En la fecha y hora que el despacho fije, dentro de audiencia se disponga el interrogatorio de parte del demandante, señor Nelson Roa Vargas, quien deberá deponer sobre los hechos de la demanda, la presente respuesta y especialmente sobre el proceso de elaboración y

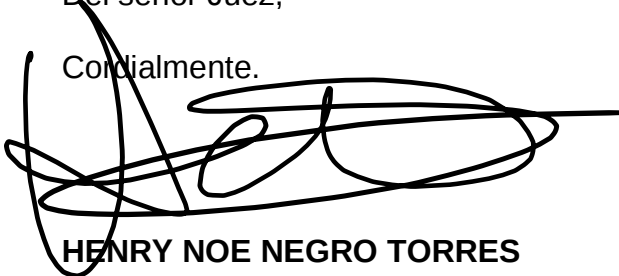
definición del denominado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 10 de febrero de 2018.

7.2. Testimoniales. Solicito al despacho en audiencia que para el asunto disponga en hora y fecha señalada la recepción de ellos testimonios de los señores:

VICENTE EMILIO SOTO BERRIO, correo electrónico Vicesotob@gmail.com, 3115792536, calle 40 N° 23C -57 interior 3 apartamento 103
ORLANDO SOTO BERRIO, calle 40 N° 23C -57 interior 3 apartamento 103 Yopal
ARMANDO RAMIREZ CEPEDA y GLORIA GOMEZ COMBA, calle 22 N° 11 A – 32 de Sogamoso, correo electrónico armandoramirezcc@gmail.com
gloriagomezcomba31@gmail.com
FREDY ELICIO GONZALEZ GALLO, calle 40 N° 23C – 35 Yopal

Del señor Juez,

Cordialmente.



HENRY NOE NEGRO TORRES

C.C. N° 4.179.185 de Nobsa

T.P. N° 82.702 del C. S. de la J.