

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGUE TOLIMA

REFERENCIA: PROCESO VEBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO,
NULIDAD DECONTRATO Y LESION ENORME.

DEMANDANTES: ANGEL MARIA GRANADOS y YULEIMA SUAREZ
CONTRERAS

DEMANDADOS: VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS y FABIO DE JESUS
JIMENEZGOMEZ

RAD. 2021-00210-00

MIGUEL ANGEL MEDINA LIMA, abogado en ejercicio, identificado con C.C.14238305 y T.P. 126074 C.S.D.J., domiciliado en Ibagué, actuando como apoderado de VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS, demandado en este proceso, con domicilio en armenia e Ibagué, según el poder otorgado, procedo a contestar la demanda que le adelanta ANGEL MARIA GRANADOS y YULEIMA SUAREZ, mayores de edad y con domicilio en Ibagué, y a proponer excepciones de mérito, en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

1. En nombre de mi poderdante ME OPONGO a la prosperidad de todas las pretensiones, CON EXCEPCION a una, según la discriminación siguiente:

EN LA PRIMERA PETICION SUBSIDIARIA: **SE EXCEPTUA la pretensión relacionada en el punto 5.- DECRETAR LA NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

2. Obedece La oposición a las demás pretensiones de la demanda, a que no le asiste derecho a la parte demandante para deprecar las mismas, tal como se demostrará con los medios de prueba que se presentaran para respaldar las excepciones de mérito.

3. ALLANAMIENTO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LAS PRETENSIONES RELACIONADAS CON LA NULIDAD LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA.

Este allanamiento dirigido única y exclusivamente a las promesas de compraventa, tiene sustento en el artículo 1611 del Código Civil, el cual expresa: *“La promesa de celebrar un contrato NO PRODUCE OBLIGACION ALGUNA, salvo que concurran las circunstancias siguientes”*.

Dentro de los requisitos que exige la Promesa de celebrar un contrato, se encuentra el de la regla 3ª) *“Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”*.

Este elemento esencial se echa de menos en las dos promesas de compraventa presentadas como prueba por la parte demandante, pues observese que en ambos contratos se lee en la correspondientes cláusulas **“QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** *Las partes acuerdan que la firma de la presente escritura pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato, se llevará a cabo una vez la Fundación Colombiana para el Desarrollo Social El Dorado, haya terminado todos los trámites correspondientes para dicha legalización, por lo tanto no se coloca ninguna fecha, por no tener definido cuando se terminan los trámites correspondientes, para lo cual por ahora solo se firma la cesión de transferencia del derecho, donde quedará todo estipulado”*.

Claramente se observa que esos contratos de promesa de compraventa no contienen un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Esa falta del requisito cierto y determinado del plazo para celebrar la escritura pública que perfeccionaría esos dos precontratos, hace que esas dos promesas de contrato NO PRODUZCAN NINGUNA OBLIGACION.

Y, ante tales circunstancias, sólo resta pedirle al señor Juez, que proceda a declarar la nulidad absoluta de las dos promesas de compraventa que fueron puestas como prueba en este debate, ya que les falta uno de los requisitos que la ley prescribe para el valor jurídico de dichos actos; y por consiguiente, las partes contratantes deberán restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido esos contratos nulos.

De tal suerte que, los demandantes en su calidad de promitentes compradores, deberá restituir a los promitentes vendedores, con quienes se hizo la convención anulada, los inmuebles que aquellos recibieron, con sus frutos civiles consistentes en arrendamiento y demás. Al mismo tiempo, los promitentes vendedores, deben restituir a los promitentes compradores, el dinero recibido junto con los intereses a que haya lugar.

II. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS:

1. La escritura pública anunciada no fue aportada como prueba, por tanto ese hecho debe demostrarse.

2. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Se resalta que esta promesa de compraventa se suscribió y se autenticaron sus firmas el 25 de febrero de 2017. Se aclara que hubo una promesa de compraventa de manera independiente y autónoma alejada de cualquier otro negocio.

3. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás que se dice en ese hecho es cierto de acuerdo a documentos aportados. Se resalta que esta promesa de compraventa se suscribió y se autenticaron sus firmas el 25 de febrero de 2017

4. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás que hace relación a la tradición, es cierto de acuerdo a documentos aportados. Se resalta que esta promesa de compraventa se suscribió y se autenticaron sus firmas el 25 de febrero de 2017.

5. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás que hace mención al contenido del documento de promesa de compraventa, es cierto.

6. Es cierto.

7. Es cierto.

8. Es cierto.

9. Es cierto.

10. Es cierto.

11. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás es cierto que se prometió en venta ese otro predio lote B 2 ubicado en la manzana B, de la Urbanización Albania II, y el señor VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS tiene poder general por escritura pública para representar a su hijo JHONNATHA STIP RAMIREZ SEGURA.

12. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás es cierto.

13. Es cierto

14. Es cierto.

15. No es cierto lo expresado “haciéndose pasar por JHONNATAN STIP RAMIREZ SEGURA”, ya que el señor VENANCIO RAMIREZ TIENE actuó con el poder general que tiene de su hijo JHONNATAN.

16. Es cierto. Y se aclara que, y el señor VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS tiene poder general por escritura pública para representar a su hijo JHONNATHA STIP RAMIREZ SEGURA y por eso aparece allí firmando.

17. Es cierto.

18. Lo dicho en este punto no corresponde a la realidad y son apreciaciones del apoderado de la parte actora. Por ende, debe probar ese hecho.

19. El punto 19 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.

20. El punto 20 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.

21. El punto 20 no es un hecho, sino una citación jurisprudencial.

21 (Bis). Lo expresado en este punto 20 no es un hecho. Es la transcripción de una norma.

22. El punto 22 no es un hecho, sino la transcripción de una norma, y además es una consideración del apoderado de los demandantes.

23. El punto 23 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.

24. No es un hecho, sino una apreciación del apoderado actor.

25. El punto 25 no es un hecho, sino la transcripción de una norma, y además es una consideración del apoderado de los demandantes.

26. El punto 22 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.

27. No es propiamente un hecho. Es una consideración del apoderado de los demandantes.

28. El punto 28 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.

29. No es propiamente un hecho. Es una consideración del apoderado de los demandantes.

30. No es propiamente un hecho. Es una consideración del apoderado de los demandantes.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

1. VALIDEZ Y EFECTIVIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Los demandantes y los demandados concurrieron a la notaría Octava de Ibagué y allí elevaron a escritura pública la compraventa del predio identificado con Matricula Inmobiliaria 350-180075, pagaron el precio lo que quedó expresado en el texto de la escritura, y se llevo luego a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En dicho pacto quedo plasmada la voluntad de las partes, pues así también lo convinieron en la PROMESA DE COMPRAVENTA que hicieron relacionado única y exclusivamente con ese preciso predio.

Al efecto es preciso recordar que conforme al artículo 1602 del Código Civil, Los contratos son ley para las partes. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*

Se entiende por el principio de libertad contractual la potestad que tienen las personas para obligarse unas con otras mediante la celebración de un contrato; es la facultad subjetiva contractual de los individuos para decidir hacer o no algo. A su vez, la libertad contractual o autonomía negocial es la facultad de las personas para reglamentarse por sí mismas dentro del interés del negocio jurídico y del marco de la ley.

Esta libertad también permite discutir las condiciones, modalidades, plazos, limitaciones, contenido y demás estipulaciones de los contratos; exige pues la garantía de las relaciones justas y libres pero ajustadas a la ley, por lo cual la Corte Constitucional en la [Sentencia T-240 de 1993](#) indica:

“La libertad contractual si bien permite a la persona tomar decisiones en el mercado y ejecutarlas, no puede ser arbitraria, pues como toda libertad está gobernada por el marco axiológico de la Constitución que incorpora como principio basilar el de la solidaridad social y la prevalencia del interés general...”.

La libertad contractual se encuentra estrechamente relacionada con el principio de autonomía de la voluntad, pues una relación jurídica se constituye con la expresión recíproca y conjunta de los sujetos con voluntad de obligarse, la cual no puede ser viciada ni coaccionada por personas ajenas al propósito del contrato. Estos dos principios se ejercitan cuando se busca el interés común de las partes y se persigue por tanto el interés general de las mismas de acuerdo con el contenido del contrato, convirtiéndose de esta forma el contrato en ley tal como lo dispone el [artículo 1602 del Código Civil](#):

Por tanto la compraventa es un contrato autónomo y no está atado a otros compromisos diferentes a su contexto.

2. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS AXIOLOGICOS PARA LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Se demandó el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 187 del 25 de febrero de 2017 de la Notaría Octava de Ibagué, a la luz del artículo 1546 del Código Civil, por incumplimiento en las obligaciones de los compradores.

A lo largo de los hechos que sin distingo se utilizaron para la demanda principal y las demandas subsidiarias, se lee que los demandados en su calidad de compradores, incumplieron las obligaciones a que – según los demandantes – se habían comprometido en unos contratos de promesa de compraventa, que a su parecer fueron PROMESAS DE PERMUTA.

Al efecto cabe precisar que, en los contratos de promesa de compraventa que se adjuntaron como prueba, nada se dice con relación a que se deben cumplir unos compromisos para luego solemnizar mediante escritura pública unos CONTRATOS DE PERMUTA.

Bien sabemos que los contratos de promesa de compraventa engendran una obligación de hacer lo que las partes han prometido cumplir, es decir, que siendo un precontrato, tiene unos lineamientos que deben seguir las partes promitentes del negocio.

Estos precontratos son el sendero que deben seguir las partes contratantes de acuerdo a sus términos y compromisos preestablecidos y esos derroteros marcan las obligaciones allí vertidas.

Aquí no existen esos compromisos a los cuales las partes se obligaron CON RELACION A PERFECCIONAR CONTRATOS DE PERMUTA, como ambiguamente lo refieren los accionantes.

No existen esas obligaciones preconcebidas por las partes aquí vinculadas y que se encuentren condensadas en unos precontratos relacionados con PERMUTAS DE INMUEBLES, sólo son supuestos de los demandantes.

El texto de esos contratos de promesa de compraventa aportados por los demandantes al plenario, no contienen tales supuestos obligacionales alrededor de UNOS CONTRATOS DE PERMUTA; menos aún pueden servir para obligar a los demandados en otros compromisos diferentes, pues al haber quedado desprovistos del plazo, no surge de allí ninguna obligación, tal como lo dispone el art.1611 Ibidem.

Además se hizo el pago de lo que reza en la escritura pública demandada.

Por tanto, no hay prueba atendible legalmente que sirva para el quiebre del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 187 del 25 de febrero de 2017 de la Notaría Octava de Ibagué, **bajo el supuesto que no**

se cumplieron los compromisos de unas PROMESAS DE PERMUTA, a las que los promitentes compradores estaban obligados y, que por lo mismo, ante ese incumplimiento se debe resolver dicho contrato.

3. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS AXIOLOGICOS PARA DECLARAR LA NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Los artículos 1740 a 1742 del Código Civil enseñan los aspectos de la nulidad contractual, y son muy distintos a los presupuestos de la resolución de contratos, razón por la cual al mencionarse en el hecho 22 de la demanda, el incumplimiento de una de las obligaciones contractuales, como sinónimo de la falta de uno de los elementos de la validez del contrato; y que esa circunstancia torne nulo el contrato por ausencia de causa, alegando que era un contrato de PERMUTA en el cual no se cumplió la entrega de los bienes permutados, son aspectos facticos que no dejan estructurar los presupuestos que exige la normativa aludida alrededor de la nulidad contractual.

Por tanto, no hay elementos probatorios que sirvan para atender la nulidad deprecada en contra del contrato de compraventa contenido en la escritura publica 187 del 25 de febrero de 2017 de la Notaria Octava de Ibagué.

Además se hizo el pago de lo que dice la escritura publica.

Sirva lo anterior para declarar probada esta excepción.

4. PRESCRIPCION DE LA ACCION DE RESICIÓN POR LESION ENORME

Con fundamento en el artículo 1954 del Código Civil, pido que se declare prospera esta excepción, declarando la Prescripción de la Acción Rescisoria por Lesión Enorme, toda vez que el término para deprecar la acción es de cuatro (4) años, contados desde la fecha del contrato.

La escritura pública 187 del 25 de febrero de 2017 de la Notaría Octava de Ibagué, que contiene el contrato de compraventa tiene fecha 25 de febrero de 2017, lo que significa que los cuatro (4) años en que expira esa acción vencieron el 25 de febrero de 2021.

Por tanto, sírvase declarar la prescripción de dicha acción.

4. PRUEBAS:

INTERROGATORIO DE PARTE

- En la oportunidad que señale el Juzgado me permitiré interrogar a los demandantes sobre los hechos de la demanda y de la excepción propuesta.

Anexo:

Poder que me fue otorgado por el demandado.

DIRECCIONES

Del demandado y de los demandantes las mismas relacionadas en la demanda.

Del suscrito: Oficina 401 del Edificio SEAPTO de la calle 10-A- Nº 3-45 de Ibagué.

Dirección electrónica tanto de mi poderdante como la del suscrito se mencionan en el poder otorgado.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, enclosed within an oval-shaped stamp. The signature appears to be 'Miguel Angel Medina Lima'.

MIGUEL ANGEL MEDINA LIMA

C.C. 14238305 T.P. 126074 del C.S.D.J.

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGUE TOLIMA

REFERENCIA: PROCESO VEBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO,
NULIDAD DECONTRATO Y LESION ENORME.

DEMANDANTES: ANGEL MARIA GRANADOS y YULEIMA SUAREZ CONTRERAS

DEMANDADOS: VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS y FABIO DE JESUS
JIMENEZGOMEZ

RAD. 2021-00210-00

MIGUEL ANGEL MEDINA LIMA, abogado en ejercicio, identificado con C.C.14238305 y T.P. 126074 C.S.D.J., domiciliado en Ibagué, actuando como apoderado de VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS, procedo a **AMPLIAR LA CONTESTACION A LA DEMANDA** que le adelanta ANGEL MARIA GRANADOS y YULEIMA SUAREZ, mayores de edad y con domicilio en Ibagué, y a proponer excepciones de mérito, en los siguientes términos:

JURAMENTO ESTIMATORIO

Como quiera que las promesas de compraventa presentadas al plenario adolecen de vicios que conllevan su NULIDAD ABSOLUTA, presento para su correspondiente **COMPENSACION o LAS RESTITUCIONES MUTUAS**, el estimativo de lo que deberán devolver los aquí demandantes, como consecuencia de las NULIDADES DE LOS DOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Se trata de 3 locales comerciales y 6 apartamentos.

De acuerdo con la prueba que lograron obtener los aquí demandados, siendo imposible recaudar otros documentos, los valores son los siguientes:

PARA EL AÑO 2017

Los locales comerciales tenían cada uno un valor de arrendamiento mensual de \$500.000

Los apartamentos tenían cada uno un valor de arrendamiento mensual de \$500.000

Por lo tanto, para el año 2017, los frutos civiles que arrojan por arrendamiento los inmuebles ascienden a la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000)

Con este valor podemos actualizarlo con el IPC de los años siguientes, y el resultado final en la sumatoria será el valor de los frutos civiles, así:

Año 2018 7.78%

Año 2019 8.08%

Año 2020 6.77%

Año 2021 3.66%

Con esta estimación razonable considero que el valor que arroje para el momento de hacerse las restituciones mutuas, sirven de parámetro para el valor total de los frutos.

Por tener el IPC una variación a futuro, ese porcentaje será el que esté y rija para esa época.

PRUEBAS

Presento 4 contratos de arrendamiento, sin que le fuera posible a mis poderdantes obtener más documentos.

Tambien presento contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PREDIO con matricula 350-180075 que fue anunciado en la contestación.

DIRECCIONES

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature appears to be 'Miguel Angel Medina Lima'.

MIGUEL ANGEL MEDINA LIMA

C.C. 14238305 T.P. 126074 del C.S.D.J.

Doctor:

SAUL PACHÒN JIMÈNEZ.

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÈ – TOLIMA.

E. S. D.

ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES.
Radicado:	730013103-006- 2021-00210 -00
Herederos:	Ángel María granados y Yuleima Suarez contreras
Intervinientes:	Venancio Ramírez Trilleras y Fabio de Jesús Jiménez Gómez.
Proceso:	Resolución de contrato, Nulidad de contrato y Lesión Enorme.

FANNY GISELL CHAVEZ ESPINOSA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.072.495.987 de Silvania - Cundinamarca, portadora de la Tarjeta Profesional No. 371.538 del Consejo Superior de la judicatura, en mi calidad de apoderada judicial del demandado **FABIO DE JESÙS JIMENEZ GOMEZ**, estando dentro del término establecido me permito contestar la demanda junto con las excepciones respectivas, como a continuación expreso:

1

I. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS:

1. La escritura pública anunciada no fue aportada como prueba, por tanto, ese hecho debe demostrarse.
2. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Se resalta que esta promesa de compraventa se suscribió y se autenticaron sus firmas el 25 de febrero de 2017. Se aclara que hubo una promesa de compraventa de manera independiente y autónoma alejada de cualquier otro negocio.
3. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás que se dice en ese hecho es cierto de acuerdo a documentos aportados. Se resalta que esta promesa de compraventa se suscribió y se autenticaron sus firmas el 25 de febrero de 2017.
4. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás que hace relación a la tradición, es cierto de acuerdo a documentos aportados. Se resalta que esta promesa de compraventa se suscribió y se autenticaron sus firmas el 25 de febrero de 2017.

5. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás que hace mención al contenido del documento de promesa de compraventa, es cierto.
6. Es cierto.
7. Es cierto.
8. Es cierto.
9. Es cierto.
10. Es cierto.
11. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás es cierto que se prometió en venta ese otro predio lote B 2 ubicado en la manzana B, de la Urbanización Albania II, y el señor **VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS** tiene poder general por escritura pública para representar a su hijo **JHONNATHA STIP RAMIREZ SEGURA**.
12. No es cierto lo expresado en relación a una permuta. Lo demás es cierto.
13. Es cierto
14. Es cierto.
15. No es cierto lo expresado "haciéndose pasar por **JHONNATAN STIP RAMIREZ SEGURA**", ya que el señor **VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS** actuó con el poder general que tiene de su hijo **JHONNATAN**.
16. Es cierto. Y se aclara que, y el señor **VENANCIO RAMIREZ TRILLERAS** tiene poder general por escritura pública para representar a su hijo **JHONNATHA STIP RAMIREZ SEGURA** y por eso aparece allí firmando.
17. Es cierto.
18. Lo dicho en este punto no corresponde a la realidad y son apreciaciones del apoderado de la parte actora. Por ende, debe probar ese hecho.
19. El punto 19 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.
20. El punto 20 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.
21. El punto 20 no es un hecho, sino una citación jurisprudencial.
- 21.(Bis). Lo expresado en este punto 20 no es un hecho. Es la transcripción de una norma.

22. El punto 22 no es un hecho, sino la transcripción de una norma, y además es una consideración del apoderado de los demandantes
23. El punto 23 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.
24. No es un hecho, sino una apreciación del apoderado actor.
25. El punto 25 no es un hecho, sino la transcripción de una norma, y además es una consideración del apoderado de los demandantes.
26. El punto 22 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.
27. No es propiamente un hecho. Es una consideración del apoderado de los demandantes.
28. El punto 28 no es un hecho, sino la transcripción de una norma.
29. No es propiamente un hecho. Es una consideración del apoderado de los demandantes.
30. No es propiamente un hecho. Es una consideración del apoderado de los demandantes.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

2.1. En nombre de mi poderdante **ME OPONGO** a la prosperidad de todas las pretensiones, **CON EXCEPCION** a una, según la discriminación siguiente:

EN LA PRIMERA PETICION SUBSIDIARIA: SE EXCEPTUA la pretensión relacionada en el punto 5.- **DECRETAR LA NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

2.2. Obedece La oposición a las demás pretensiones de la demanda, a que no le asiste derecho a la parte demandante para deprecar las mismas, tal como se demostrará con los medios de prueba que se presentaran para respaldar las excepciones de mérito.

2.3. ALLANAMIENTO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LAS PRETENSIONES RELACIONADAS CON LA NULIDAD LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA.

Este allanamiento dirigido única y exclusivamente a las promesas de compraventa, tiene sustento en el artículo 1611 del Código Civil, el cual expresa: "La promesa de celebrar un contrato **NO PRODUCE OBLIGACION ALGUNA**, salvo que concurren las circunstancias siguientes".

Dentro de los requisitos que exige la Promesa de celebrar un contrato, se encuentra el de la regla 3ª) "Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato".

Este elemento esencial se echa de menos en las dos promesas de compraventa presentadas como prueba por la parte demandante, pues obsérvese que en ambos contratos se lee en la correspondientes cláusulas **"QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Las partes acuerdan que la firma de la presente escritura pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato, se llevará a cabo una vez la Fundación Colombiana para el Desarrollo Social El Dorado, haya terminado todos los trámites correspondientes para dicha legalización, por lo tanto no se coloca ninguna fecha, por no tener definido cuando se terminan los trámites correspondientes, para lo cual por ahora solo se firma la cesión de transferencia del derecho, donde quedará todo estipulado".

Claramente se observa que esos contratos de promesa de compraventa no contienen un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Esa falta del requisito cierto y determinado del plazo para celebrar la escritura pública que perfeccionaría esos dos precontratos, hace que esas dos promesas de contrato **NO PRODUZCAN NINGUNA OBLIGACION.**

4

Y, ante tales circunstancias, sólo resta pedirle al señor Juez, que proceda a declarar la nulidad absoluta de las dos promesas de compraventa que fueron puestas como prueba en este debate, ya que les falta uno de los requisitos que la ley prescribe para el valor jurídico de dichos actos; y por consiguiente, las partes contratantes deberán restituir las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiesen existido esos contratos nulos.

De tal suerte que, los demandantes en su calidad de promitentes compradores, deberá restituir a los promitentes vendedores, con quienes se hizo la convención anulada, los inmuebles que aquellos recibieron, con sus frutos civiles consistentes en arrendamiento y demás. Al mismo tiempo, los promitentes vendedores, deben restituir a los promitentes compradores, el dinero recibido junto con los intereses a que haya lugar.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

1. **INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS AXIOLOGICOS PARA LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Se demandó el contrato de compraventa contenido en la escritura pública 187 del 25 de febrero de 2017 de la Notaría Octava de Ibagué, a la luz del artículo 1546 del Código Civil, por incumplimiento en las obligaciones de los compradores.

A lo largo de los hechos que sin distingo se utilizaron para la demanda principal y las demandas subsidiarias, se lee que los demandados en su calidad de compradores, incumplieron las obligaciones a que – según los demandantes – se habían comprometido en unos contratos de promesa de compraventa, que a su parecer fueron **PROMESAS DE PERMUTA**.

Al efecto cabe precisar que, en los contratos de promesa de compraventa que se adjuntaron como prueba, nada se dice con relación a que se deben cumplir unos compromisos para luego solemnizar mediante escritura pública unos **CONTRATOS DE PERMUTA**.

Bien sabemos que los contratos de promesa de compraventa engendran una obligación de hacer lo que las partes han prometido cumplir, es decir, que siendo un precontrato, tiene unos lineamientos que deben seguir las partes promitentes del negocio.

Estos precontratos son el sendero que deben seguir las partes contratantes de acuerdo a sus términos y compromisos preestablecidos y esos derroteros marcan las obligaciones allí vertidas.

Aquí no existen esos compromisos a los cuales las partes se obligaron **CON RELACION A PERFECCIONAR CONTRATOS DE PERMUTA**, como ambiguamente lo refieren los accionantes.

5

No existen esas obligaciones preconcebidas por las partes aquí vinculadas y que se encuentren condensadas en unos precontratos relacionados con **PERMUTAS DE INMUEBLES**, sólo son supuestos de los demandantes.

El texto de esos contratos de promesa de compraventa aportados por los demandantes al plenario, no contienen tales supuestos obligacionales alrededor de **UNOS CONTRATOS DE PERMUTA**; menos aún pueden servir para obligar a los demandados en otros compromisos diferentes, pues al haber quedado desprovistos del plazo, no surge de allí ninguna obligación, tal como lo dispone el art.1611 Ibídem.

Además, se hizo el pago de lo que reza en la escritura pública demandada.

Por tanto, no hay prueba atendible legalmente que sirva para el quiebre del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 187 del 25 de febrero de 2017 de la Notaría Octava de Ibagué, bajo el supuesto que no se cumplieron los compromisos de unas **PROMESAS DE PERMUTA**, a las que los promitentes compradores estaban obligados y, que, por lo mismo, ante ese incumplimiento se debe resolver dicho contrato.

2. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS AXIOLOGICOS PARA DECLARAR LA NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Los artículos 1740 a 1742 del Código Civil enseñan los aspectos de la nulidad contractual, y son muy distintos a los presupuestos de la resolución de contratos, razón por la cual al mencionarse en el hecho 22 de la demanda, el incumplimiento de una de las obligaciones contractuales, como sinónimo de la falta de uno de los elementos de la validez del contrato; y que esa circunstancia torne nulo el contrato por ausencia de causa, alegando que era un contrato de **PERMUTA** en el cual no se cumplió la entrega de los bienes permutados, son aspectos facticos que no dejan estructurar los presupuestos que exige la normativa aludida alrededor de la nulidad contractual.

Por tanto, no hay elementos probatorios que sirvan para atender la nulidad deprecada en contra del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 187 del 25 de febrero de 2017 de la Notaria Octava de Ibagué.

Además, se hizo el pago de lo que dice la escritura pública.

Sirva lo anterior para declarar probada esta excepción.

6

3. PRESCRIPCION DE LA ACCION DE RESICIÓN POR LESION ENORME

Con fundamento en el artículo 1954 del Código Civil, pido que se declare prospera esta excepción, declarando la Prescripción de la Acción Rescisoria por Lesión Enorme, toda vez que el término para deprecar la acción es de cuatro (4) años, contados desde la fecha del contrato.

La escritura pública 187 del 25 de febrero de 2017 de la Notaría Octava de Ibagué, que contiene el contrato de compraventa tiene fecha 25 de febrero de 2017, lo que significa que los cuatro (4) años en que expira esa acción vencieron el 25 de febrero de 2021.

Por tanto, sírvase declarar la prescripción de dicha acción.

IV. PRUEBAS:

Solicito tener como prueba el recibo de pago efectuado el 25 de febrero de 2017, por \$100.000.000 recibidos por **ANGEL MARIA GRANADOS**.

V. ANEXO:

- Poder que me fue otorgado por el demandado.
- Las demás del acápite de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES.

- Direcciones de los demandantes las mismas relacionadas en la demanda.
- Mi poderdante y el suscrito recibimos notificaciones en la carrera 3 No. 12 -54 Oficina 509 Centro Comercial Combeima de la ciudad de Ibagué – Tolima o al correo electrónico giseth_chavez_1992@hotmail.com, o katherinn2003@hotmail.com , teléfono 323 209 9958.

Atentamente;



FANNY GISELL CHAVEZ ESPINOSA.

C.C. No. 1.072.495.987 de Silvania - Cundinamarca.

T.P. No. 371.538 del C. S de la J.