



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



Señor:

JUEZ PROMISCO MINICIPAL DE ALVARADO-TOLIMA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL- NULIDAD ABSOLUTA DE
PROMESA DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: JACKELINE HERRERA CONTRERAS
MICHAEL MARÍN HERRERA

DEMANDADO: PROMOTORA STONEVILLE S.A.S.

RADICADO: 730264089001-2021-00024-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

MARIA ALEJANDRA GUZMÁN TORRES, identificada con número de cédula de ciudadanía No. **1.110.566.181** de Ibagué, portadora de la tarjeta profesional No. **340.069** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apodera judicial de la **PROMOTORA STONEVILLE S.A.S.** identificada con **NIT. 901.066.931-4** representada legalmente por la representante legal suplente la señora **MARIA ANGELICA RUBIO ROJAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. **65.766.573** de Ibagué; me permito formular respetuosamente **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** y **PROPONER EXCEPCIONES** dentro de los términos legales establecidos para tal efecto, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 8 del Decreto 806 del 04 de junio del 2020 y a lo establecido en el auto de fecha 26 de julio de 2021, teniendo en cuenta que el recibo de la comunicación mediante correo electrónico allegado por el apoderado de la parte demandante se dio el día 03 de agosto del 2021.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Solicito amable y respetuosamente al señor Juez, se sirva despachar desfavorablemente a todas y cada una de las suplicas de tipo declarativo y de condena. Lo anterior ante la inexistencia de las causas alegadas de incumplimiento en los numerales exigidos en el artículo 1611 del código civil Colombiano, vicios y causales establecido en el artículo 1741 del código civil Colombiano.

En consecuencia, sírvase señor Juez declarar terminado el proceso y condenar en costas al aquí demandante.

Oficina de atención:  Cra 4F Bis N° 35 - 55 |  (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO. NO ME CONSTA, me atengo a lo probado dentro de la sumaria. El texto de este hecho corresponde a un relato subjetivo que trae el apoderado de la demandante con respecto al previo de la negociación del contrato sub judice. Es irrelevante.

AL HECHO SEGUNDO. PARCIALMENTE CIERTO, puesto que entre los aquí demandantes y la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S., el día 23 de septiembre del año 2018 sí se celebró contrato de promesa de compraventa No. P 0241 mediante el cual se prometió transferir a título de compraventa el LOTE 25 MANZANA 13 de STONEVILLE URBANIZACIÓN CAMPESTRE, CONJUNTO RESIDENCIAL & CLUB, ubicado en el Municipio de Alvarado, Tolima con un precio de SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$64.000.000) pagaderos como se estableció en la cláusula tercera del mentado contrato, de la siguiente forma:

CUOTA INICIAL: (\$13.400.000)		SALDO A PAGAR: (\$50.600.000)
VALOR	FECHA	SESENTA (60) cuotas fijas mensuales por el valor de UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$1.284.936) a partir del día 30 de marzo del año 2019.
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	23 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2018	
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	30 DE OCTUBRE DEL AÑO 2018	
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	30 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2018	
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	30 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2018	
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	30 DE ENERO DEL AÑO 2019	



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.900.000)	28 DE FEBRERO DEL AÑO 2019	
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	--

Por otro lado, desde el día 14 de julio del año 2017 la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de Alvarado, Tolima informó que, por tratarse de un proyecto eminentemente privado, la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S. podría dar inicio a la etapa de preventa bajo su responsabilidad. Posteriormente mediante la Resolución No. 53 del 30 de noviembre del año 2017 fue otorgada la licencia de parcelación la cual según el Decreto 1077 del 2015 es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados. Asimismo, la Corporación Autónoma Regional del Tolima- CORTOLIMA otorgó a la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S. los permisos requeridos para el desarrollo del proyecto LAND STONEVILLE a través de las resoluciones No. 1817 de junio/2021 y No. 1037 de marzo/2021.

AL HECHO TERCERO. PARCIALMENTE CIERTO, toda vez que el día 23 de septiembre del 2018 en el contrato de promesa de compraventa No. P 0241 en la cláusula tercera se pactó realizar el pago de la cuota inicial en seis (6) cuotas de la siguiente manera:

VALOR	FECHA
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	23 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2018
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	30 DE OCTUBRE DEL AÑO 2018
UN MILLON QUINIENTOS	30 DE NOVIEMBRE

Oficina de atención: Cra 4F Bis N° 35 - 55 | (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	DEL AÑO 2018
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	30 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2018
UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.500.000)	30 DE ENERO DEL AÑO 2019
CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.900.000)	28 DE FEBRERO DEL AÑO 2019

FORMA DE PAGO

1. CUOTA INICIAL \$ 3.400.000 =

FORMA DE PAGO: \$1.500.000 = SEP/23/18; \$1.500.000 =
OCT/30/18; \$1.500.000 = NOV/30/18; \$1.500.000 = DIC/30/18;
\$1.500.000 = ENF/30/19; \$5.900.000 = FEB/28/19;

(Extracto tomado del contrato de promesa de compraventa No. P 0241)

Sin embargo, los aquí demandantes realizaron los pagos de la cuota inicial durante un periodo de tiempo de ocho (8) meses en los siguientes términos:

TC	CUOTA	VENCE	F. PAGO	RECIBO	CUOTAS PAGADAS			MORA	PAGADO
					VLR. CUOTA	CAPITAL	INTERES		
CI	1	23/09/2018	23/09/2018	RC2103	1.500.000.00	1.500.000.00	0.00	0.00	1.500.000.00
CI	2	30/10/2018	28/11/2018	RC2052	1.500.000.00	1.500.000.00	0.00	0.00	1.500.000.00
CI	3	30/11/2018	28/11/2018	RC2052	1.500.000.00	1.500.000.00	0.00	0.00	1.500.000.00
CI	4	30/12/2018	04/01/2019	RC2430	1.500.000.00	1.100.000.00	0.00	0.00	1.100.000.00
CI	4	30/12/2018	04/01/2019	RC2429	1.500.000.00	400.000.00	0.00	0.00	400.000.00
CI	5	30/01/2019	05/02/2019	PC2649	1.500.000.00	1.500.000.00	0.00	0.00	1.500.000.00
CI	6	28/02/2019	05/03/2019	PCM2705	2.000.000.00	2.000.000.00	0.00	0.00	2.000.000.00
CI	7	28/03/2019	04/04/2019	PCM2853	1.500.000.00	1.500.000.00	0.00	0.00	1.500.000.00
CI	8	28/04/2019	03/05/2019	PCM2969	1.500.000.00	1.500.000.00	0.00	0.00	1.500.000.00
CI	9	28/05/2019	31/05/2019	PCM3244	900.000.00	900.000.00	0.00	0.00	900.000.00

(Extracto tomado de estado de cuenta)

Oficina de atención: Cra 4F Bis N° 35 - 55 | (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



Por lo tanto, de acuerdo a lo anterior; es cierto que se realizó el pago de la cuota inicial por el valor de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$13.400.000) pero no es procedente afirmar que el pago de esta cuota se realizó dentro de los términos establecidos en el mentado contrato, puesto que como se evidencia en el estado de cuenta, estos mismos se realizaron en meses, días y valores diferentes al pactado inicialmente.

AL HECHO CUARTO. PARCIALMENTE CIERTO, pues el contrato de promesa de compraventa No. P 0241 en la cláusula tercera estableció que el saldo a pagar por el valor de CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$50.600.000) se pagaría a través de amortización, financiado en un término de SESENTA (60) cuotas fijas mensuales por el monto de UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$1.284.936) a partir del día 30 de marzo del año 2019; sin embargo, los aquí demandantes pagaron la primera cuota del saldo pendiente el día 28 de junio del 2019 por el valor de UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.284.907) y de manera sucesiva realizaron los siguientes pagos:

FI	1	28/06/2019	28/06/2019	RCM3468	1.284.907,43	525.607,43	759.000,00	0,00	1.284.907,43
FI	2	28/07/2019	28/06/2019	RCM3468	1.284.907,43	0,00	42,57	0,00	42,57
FN	2	28/07/2019	26/07/2019	RCM3749	1.284.907,43	533.796,04	751.068,82	0,00	1.284.864,86
FN	3	28/08/2019	26/07/2019	RCM3749	1.284.907,43	0,00	43,14	0,00	43,14
FI	3	28/08/2019	27/08/2019	RCM4042	1.284.907,43	541.802,98	743.061,31	0,00	1.284.864,29
FI	4	28/09/2019	27/08/2019	RCM4042	1.284.907,43	0,00	43,71	0,00	43,71
FN	4	28/09/2019	30/09/2019	RCM4368	1.284.907,43	550.058,11	734.933,69	1.713,20	1.284.936,80
FI	4	28/09/2019	28/10/2019	RCM4571	1.284.907,43	-123,09	0,00	0,00	-123,09
FI	5	28/10/2019	28/10/2019	RCM4571	1.284.907,43	558.178,97	726.728,45	0,00	1.284.907,42
FN	6	28/11/2019	28/10/2019	RCM4571	1.284.907,43	0,00	15,67	0,00	15,67
FN	6	28/11/2019	28/11/2019	RCM4836	1.284.907,43	566.551,66	718.340,10	0,00	1.234.891,76
FI	7	28/12/2019	28/11/2019	RCM4836	1.284.907,43	0,00	16,24	0,00	16,24
FI	7	28/12/2019	27/12/2019	RCM5083	1.284.907,43	575.049,93	709.841,25	0,00	1.284.891,18
FN	8	28/01/2020	27/12/2019	RCM5083	1.284.907,43	0,00	16,82	0,00	16,82
FN	8	28/01/2020	27/01/2020	RCM5324	1.284.907,43	583.675,68	701.214,92	0,00	1.284.890,60
FN	9	28/02/2020	27/01/2020	RCM5324	1.284.907,43	0,00	59,40	0,00	59,40
FI	9	28/02/2020	26/02/2020	RCM5620	1.284.907,43	592.430,82	692.417,21	0,00	1.284.848,03
FI	10	28/03/2020	26/02/2020	RCM5620	1.284.907,43	51,97	0,00	0,00	51,97
CE	1	28/03/2020	14/04/2020	RCM5945	642.500,08	614.402,66	28.066,34	0,00	642.500,00
CE	1	28/03/2020	29/04/2020	RCM5978	642.500,08	0,00	0,00	0,00	0,00
CE	2	28/04/2020	29/04/2020	RCM5978	642.500,08	623.650,09	18.349,83	0,00	642.499,92
					19.665.407,36	4.583.811,44	1.713,20	26.249.218,80	

Sin embargo; los pagos relacionados no cubrieron el total de lo pactado inicialmente configurando así un incumplimiento contractual por parte de los aquí demandantes.

AL HECHO QUINTO. PARCIALMENTE CIERTO, puesto que para el mes de julio del año 2020 la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA, aún no había otorgado los permisos requeridos para realizar afectaciones ambientales, tales como aprovechamiento forestal, vertimientos y ocupación de cauce, proceso que para la fecha mencionada ya se encontraban siendo objeto de estudio en la misma entidad. Sin embargo, no es cierto que, a raíz de la carencia de estos, no se contara con la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados,

Oficina de atención: 📍 Cra 4F Bis N° 35 - 55 | 📞 (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



debido que esto no fue motivo para que la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de Alvarado, Tolima negara la licencia de parcelación para el proyecto LAND STONEVILLE hecho que fue posible de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual establece que el interesado en adelantar planes de vivienda SOLAMENTE estará obligado a radicar los documentos ante la instancia de administración Municipal o Distrital que será la encargada de ejercer funciones de vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda contempladas en la ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

Por lo tanto, en cuanto al permiso de venta mencionado por la parte demandante, es procedente recordar que este era exigido en el numeral 2 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987 que fue derogado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 el cual sustituyó el trámite conocido como "Permiso de ventas" por la simple radicación de los documentos sin suprimir el control y vigilancia que deben de ejercer los Distritos y Municipios.

AL HECHO SEXTO. PARCIALMENTE CIERTO, ya que de acuerdo a lo establecido en el párrafo primero de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa No. P 0241 el atraso en el cumplimiento del pago de las cuotas pactadas dará derecho a la Promitente Vendedora a realizar gestión de cobranza de estas e incluso de intereses moratorios y de la cláusula penal establecida por el 30% en el mentado contrato en la cláusula decima segunda, la cual establece la cláusula penal a favor de la promitente vendedora. Por lo tanto, se realizó la gestión de cobranza a través de los diferentes canales establecidos para ello, sin que existiera un acoso permanente, contrario a lo afirmado por las partes demandantes en el presente hecho, puesto que incluso de mutuo acuerdo, las partes el día 05 de marzo del año 2019 constituyeron la adenda No. 1 al contrato de promesa de compraventa con la intención de realizar normalización al atraso presentado

AL HECHO SEPTIMO. ES FALSO, debido a que la Corporación Autónoma Regional del Tolima- CORTOLIMA emitió la Resolución 1037 del 13 de abril del 2021 por medio de la cual se otorgó un permiso de ocupación de cauce, una autorización de aprovechamiento forestal y se establecieron otras disposiciones ambientales y la Resolución 1817 del 16 de junio del 2021 por el cual se autorizó un aprovechamiento forestal, se otorgó un permiso de vertimientos y se establecieron otras disposiciones; siendo este el resultado de la viabilidad e informe técnico presentado por el área encargada de esta entidad.

AL HECHO OCTAVO. ES FALSO, puesto que tal como fue manifestado en el hecho segundo, la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de Alvarado, Tolima otorgó a la Promotora Stoneville S.A.S. la licencia de parcelación a través de la Resolución No. 53 del 30 de noviembre del año 2017 la cual según el Decreto

Oficina de atención:  Cra 4F Bis N° 35 - 55 |  (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



1077 del 2015 es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados.

AL HECHO NOVENO. NO ME CONSTA, me atengo a lo probado.

-EXCEPCIONES PREVIAS-

FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA

La presente excepción esta llamada a prosperar como quiera que tal como consta en el Certificado de existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Ibagué, el domicilio actual de la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S., es en la ciudad de Ibagué en la Carrera 4 F BIS #35-55 Barrio Cádiz. Lo anterior en virtud de las siguientes consideraciones:

En primer lugar, es preciso resaltar que el Código General del Proceso establece en su artículo 28:

Artículo 28. COMPETENCIA TERRITORIAL. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:

1. En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante.
(...)

3. En los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones. La estipulación de domicilio contractual para efectos judiciales se tendrá por no escrita.
(...)

7. En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante.(...)

De esta manera en cuanto a refiere la literalidad del Código general del proceso en el inciso primero se establece que:

Oficina de atención: 📍 Cra 4F Bis N° 35 - 55 | ☎ (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



"En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante."

Atendiendo de tal manera la fuente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia en el radicado 11001-02-03-000-2019-00213-00 AC379-2019 del 12 de febrero de 2019 concluyo:

*Uno de los supuestos de previsión de regla especial en materia de competencia territorial es el establecido en el numeral 3 del citado artículo 28, según el cual «En los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos **es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones.** La estipulación de domicilio contractual para efectos judiciales se tendrá por no escrita»*

Este foro que refiere al lugar de observancia de cualquiera de las obligaciones generadas en un negocio jurídico o títulos ejecutivos, es de aquellos que operan de forma simultáneamente concurrente con el fuero general, e incluso con algún otro de los especiales, siendo muestra de ello la utilización del adverbio «también», usado «para indicar la igualdad, semejanza, conformidad o relación de una cosa con otra ya nombrada»

Ahora, si confluyen los fueros personal y contractual, según lo establecido en las señaladas reglas 1ª y 3ª ejusdem, el accionante cuenta con la facultad de radicar su causa ante el juez, tanto del lugar de domicilio del demandado, como el perteneciente a la ubicación pactada para la satisfacción de la obligación, y una vez efectuada esa selección, adquiere carácter vinculante para las autoridades jurisdiccionales, sin que ello implique tolerar una elección caprichosa, en tanto que los eventos de competencia a prevención, conllevan la carga de soportar jurídica y fácticamente la potestad de escogencia del juzgador."

Lo que deja claro que el presente proceso se está tramitando bajo el numeral siete (7) del presente artículo, acudiendo al Juez donde se encuentra ubicado el bien inmueble, sin tener en cuenta que la regla general de competencia territorial en procesos contenciosos es el domicilio del demandado, aunque este sea de escogencia del demandante.



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



-EXCEPCIONES DE FONDO O DE MÉRITO-

INEXISTENCIA DE LA CAUSAL ALEGADA POR PLENA EXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS CONFIGURATIVOS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

La presente excepción esta llamada a prosperar como quiera que no convergen las falencias de tipo configurativo para predicar la existencia o causal prevista en el artículo 1741 del Código civil. Lo anterior, en virtud de las siguientes consideraciones:

Al tenor de lo previsto en el artículo 1611 del código civil, este dispone:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1ª.) Que la promesa conste por escrito.

2ª.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3ª.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4ª.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."

Del estudio del citado canon legal y en consideración con las tratativas del negocio y lo contenido en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 23 de septiembre de 2018. Se puede precisar que se ha brindado cumplimiento a las exigencias de dicha clase de contratos, respecto de los cuales no se puede perder la noción que son contratos de tipo preparatorios, los cuales sencillamente encausan la celebración del futuro contrato de compraventa.

De otra parte, el numeral 4 del artículo 1611 ibídem impone la obligación y la responsabilidad de individualizar el inmueble objeto de compraventa; en el caso de marras, el mismo fue debidamente individualizado en la cláusula primera del contrato objeto de demanda y la cual dispuso la identificación del siguiente lote de terreno:

Lote N° 25 Manzana 13 con un Área de 240 m2 identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 350-267869, con las siguientes medidas y linderos:

Por el Norte 20,00 m2 con Lote 24.

Por el Sur 20,00 m2 con Lote 26.

Por el Este 12,00 m2 con Lote 20

Por el Oeste 12,00 m2 con Vía Interna.

Oficina de atención:  Cra 4F Bis N° 35 - 55 |  (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



El bien alindado con anterioridad, es el mismo que las partes conocieron a través de los planos oficiales de la urbanización y que este a su vez hace parte integral del contrato por mencionarse y encontrarse incorporado en este, y es el mismo que conocieron con ocasión de la visita al proyecto ubicado en el Km 25 de la Ruta Nacional 43 vía Ibagué-Alvarado.

Atendiendo al antecedente y a la fuente jurisprudencia, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del proceso 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013 precisó:

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 concurran circunstancias siguientes (...)

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de las cosas 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) ahora bien, 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 promesa de compraventa de 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 alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula." (Sentencia de casación de 6 de Noviembre de 1968).

En atención a lo referido en el antecedente jurisprudencial es diáfano que la identificación del bien inmueble prometido en venta surtió sus efectos al preverse en la cláusula primera del contrato.

Del mismo modo, en virtud de lo contenido en el contrato de promesa de compraventa se relacionaron los antecedentes del terreno de mayor extensión, los cuales fueron adquiridos por la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S, mediante compra que hizo a través de escrituras públicas N° 706, 707, y 708 de fecha 18 de abril de 2017 y escritura pública N° 0826 de fecha 29 de abril de 2017, las cuales fueron otorgadas en la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué; en cuyas líneas también se encuentran los linderos de los correspondientes terrenos.

Así mismo, es de tener presente que la venta respecto de los lotes se hace sobre planos como quiera que lo que se está prometiendo en venta son lotes de terreno y no de edificación propiamente dicha. Así las cosas previendo que dichos terrenos se encontraban inicialmente en común y proindiviso, y previos trámites

Oficina de atención: 📍 Cra 4F Bis N° 35 - 55 | 📞 (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



administrativos ante la autoridad correspondiente se efectuó una subdivisión de estos asignándose la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S la matrícula inmobiliaria N°.350-260712; respecto del cual posteriormente se subdividió en 6 globos de terreno, disponiéndose que en el lote 2 A- CONDOMINIO LAND CLUB se encuentra ubicado el proyecto STONEVILLE URBANIZACIÓN CAMPESTRE & CLUB el cual cuenta con matrícula inmobiliaria número 350-263760 y al lote objeto del presente litigio le fue asignada la matrícula inmobiliaria número 350-267869 . Permitiendo así su plena identificación.

Finalmente, es preciso manifestar que el presente contrato de promesa de compraventa es ajustado a derecho y a los intereses de las partes, pues de las tratativas del negocio se dispuso la suscripción del contrato objeto de la demanda por cuanto encontraron reciprocidad en los derechos y obligaciones, los cuales a la fecha mantienen incólume.

INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR, ERRADA Y FALSA MOTIVACIÓN

La presente excepción esta llamada a prosperar como quiera que de acuerdo a las tratativas del negocio jurídico celebrado a través del contrato de promesa de compraventa No. P 0241 ha sido transgredido por el aquí demandante al no cumplir con lo inicialmente pactado, tal como se encuentra pactado en la cláusula tercera del mentado contrato, puesto que estableció en el saldo y la forma a pagar.

Igualmente resulta improcedente afirmar que el proyecto LAND STONEVILLE requiere un permiso de ventas por parte de la Secretaria de Planeación del Municipio de Alvarado puesto que el numeral 2 artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987 que establece las funciones de los Municipios en donde una de ellas era: *"Otorgar los permisos correspondientes para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2º. de la Ley 66 de 1968, previo el lleno de los siguientes requisitos: a) Que el interesado se halle registrado ante las autoridades del Distrito Especial de Bogotá o de los municipios en los cuales proyecte adelantar tales actividades, según el caso, y no tenga obligaciones pendientes para con la entidad que ejerce la correspondiente y vigilancia. b) Que las autoridades distritales o municipales se hayan cerciorado de que la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales y de los socios son tales que inspiren confianza y que el bienestar público ser fomentado al otorgar el correspondiente permiso. c) Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por las autoridades distritales o municipales, las cuales conceptuarán igualmente sobre los presupuestos financieros. Las autoridades distritales y municipales, establecerán el porcentaje de capital mínimo, por vía general, para el Distrito Especial y cada uno de los municipios respectivamente. d) Que se haya acreditado la propiedad y libertad del inmueble en el cual se va a desarrollar la actividad, ante las autoridades distritales y municipales, según el caso, quienes además deben conceptuar favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes. e) Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia o celebrado contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones metropolitanas, distritales o municipales de las localidades donde estén*

Oficina de atención:  Cra 4F Bis N° 35 - 55 |  (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



ubicados los inmuebles y otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones. Igualmente deberá anexar la constancia de un Ingeniero Civil o Arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que han sido adelantadas de conformidad con un criterio técnico. f) Que las autoridades distritales y municipales según se trate, hayan verificado la aprobación y vigencia de los planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal, cuando fuere el caso, y avance de obra en el porcentaje que estimen conveniente. g) Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción. El Distrito Especial de Bogotá o los municipios, según el caso, otorgarán el permiso correspondiente dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación completa por parte del interesado. Si en este plazo la autoridad competente no ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines consiguientes." fue derogado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y estableció que con la simple radicación de los documentos a que se refería la norma era suficiente para poder realizar enajenación de bienes inmuebles.

INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES DE LAS CLASULAS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

La PROMOTORA STONEVILLE S.A.S. no he generado incumplimiento a ninguna de las clausulas establecidas en el contrato de promesa de compraventa No. P 0241, puesto que de acuerdo a las obligaciones establecidas la promitente compradora sigue con todas las obligaciones vigentes, puesto que:

1. El lote objeto del contrato de promesa de compraventa se entregará a título de compraventa en el momento en el que los compromisos adquiridos por el Promitente Comprador en la cláusula tercera, séptima y octava se entiendan cumplidos para todos sus efectos.
2. La promitente vendedora se comprometió a celebrar escritura pública de compraventa cuando se diera cumplimiento a dos de las obligaciones establecidas en la cláusula séptima del mentado contrato que para efectos contractuales la aquí demanda ya cumplió con la individualización del lote objeto del contrato de promesa de compraventa puesto que la condición número dos, se encuentra a cargo de la Promitente Vendedora: "OCTAVA. CONDICIONES DE ESCRITURACIÓN: Contados treinta y seis (36) meses a partir de la firma de este Contrato de Promesa de Compraventa, LA PROMITENTE VENDEDORA, se compromete a celebrar la escritura pública que solemniza la venta del lote objeto de este contrato, si y solo si, se cumplen las siguientes condiciones: 1- Que EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) haya(n) cancelado la totalidad de los valores correspondientes a la cuota inicial y el saldo a pagar establecido en la cláusula tercera del presente contrato y presente(n) el respectivo certificado de paz y salvo, expedido por el área administrativa de la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S. 2- Que el lote objeto de este contrato se encuentre completamente individualizado con el fin de realizar el registro ante la oficina de instrumentos públicos de la

Oficina de atención: Cra 4F Bis N° 35 - 55 | (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



jurisdicción correspondiente." por lo tanto no existe incumplimiento contractual por parte de la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S.

PRUEBAS

- Contrato de promesa de Compraventa No. P 0241.
- Adenda No. 1 al contrato de promesa de compraventa No. P 0241.
- Estado de cuenta respecto del contrato de promesa de compraventa No. P 0241.
- Resolución No. 53 del 30 de noviembre de 2017. Mediante la cual se otorgó Licencia de parcelación
- Resolución No. 066 del 27 de noviembre de 2019. Mediante la cual se le hace una prórroga de la Licencia de Parcelación.
- Resolución No. 78 del 14 de diciembre de 2019. Mediante la cual se realiza modificación a la licencia de parcelación.
- Resolución No. 023 del 01 de julio del año 2020. Mediante la cual se suspende temporalmente la Resolución No. 53 del 30 de noviembre de 2017.
- Resolución No. 061 de 18 de agosto del año 2021. Mediante la cual se levanta la suspensión temporal emitida mediante la Resolución No. 023 del 01 de julio del año 2020.
- Oficio informativo de la Alcaldía Municipal Alvarado, Tolima con fecha del 14 de Julio de 2017 mediante el cual informa que la Promotora Stoneville S.A.S. podía dar inicio a la etapa de preventa.
- Resolución 1037 del 13 de abril del 2021 por medio de la cual se otorgo permiso de ocupación de cauce, una autorización de aprovechamiento forestal y se establecen otras disposiciones.
- Resolución 1817 del 17 de junio del 2021 por el cual se autoriza un aprovechamiento forestal, se otorga un permiso de vertimientos y se establecen otras disposiciones.
- Certificado de libertad y tradición del Lote 25 Manzana 13 Matricula No. 350-267869.

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase Señor Juez, fijar fecha y hora para recibir interrogatorio de parte en concordancia con lo previsto en el artículo 198 del CGP, respecto de los señores, JACKELINE HERRERA CONTRERAS y MICHAEL MARÍN HERRERA, mayores de edad, identificados respectivamente con cédula de ciudadanía No. 1.110.581.024 de Ibagué y 52.089.310 de Bogotá D.C. A fin de que deponga sobre los hechos planteados en el libelo demandatorio.



PROMOTORA
STONEVILLE S.A.S.
NIT. 901.066.931-4



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Lo dispuesto en el artículo 1611 del código civil, artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 del 26 de mayo del año 2015, artículo 71 de la Ley 962 de 2005, demás normas concordantes y aplicables sobre la materia.

ANEXOS

- Lo relacionado en el acápite de pruebas.
- Poder debidamente conferido.
- Certificado de existencia y representación legal.

NOTIFICACIONES

La demandada; Carrera 4F BIS No. 35-55 B/ Cádiz, en la ciudad de Ibagué. Correo electrónico: notificacionescol@devedevelopers.land.

La suscrita; Carrera 4F BIS No. 35-55 B/ Cádiz, en la ciudad de Ibagué. Correo electrónico: gestorlegalibe@devedevelopers.land.

Del señor Juez;

MARIA ALEJANDRA GUZMÁN TORRES

C.C 1.110.566.181 de Ibagué

T.P 340.069 del Consejo Superior de la Judicatura

Oficina de atención: Cra 4F Bis N° 35 - 55 | (+57) 8 277 1573 | Ibagué - Colombia

Desarrollamos proyectos bajo la Franquicia LAND, "Conceptos y servicios para vivir mejor"