

**-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 concurran 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 04 de Agosto de 2019. 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° 21 Manzana 18 Área 341,29 m2 con las siguientes medidas y linderos:*

*Por el Norte 21,80 m2 con Lote 20.*

*Por el Sur 11,34 m2 con Lote 2.*

*Por el Este 23,10 m2 con vía interna.*

*Por el Oeste 20,60 m2 con Lote 3y4.*

El bien alinderado 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 preciso:

*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 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 Circulo 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 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 2ª-CONDominio LAND CLUB se encuentra ubicado el proyecto STONEVILLE

URBANIZACIÓN CAMPESTRE & CLUB el cual cuenta con matricula inmobiliaria número 350-263760. 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.

**EN CUANTO A LA SOLICITUD DE LA CARGA DINÁMICA DE LA PRUEBA:**

Se allegara al cartulario copia simple del mismo a través de medio magnetico, como quiera que el contrato objeto de la demanda se encuentra en vigencia y no es plausible desprenderse del mismo. Lo anterior, previendo lo dispuesto en el artículo 246 del CGP.

**PRUEBAS**

- Licencia de parcelación Resolución N°. 053 de 2017.
- Resolución N°. 78 de 2019 que modifica la 053 de 2017.
- Licencia de movimiento de tierras Resolución N°. 05 de 2018
- Licencia de salón de eventos 016 de 2018
- Licencia de pórtico de acceso 019 de 2019
- Licencia de licencia de baterías sanitarias, cuarto de máquinas, piscinas y áreas del recreación mediante Resolución N°.069 de 2019.
- Certificado de libertad y tradición matricula inmobiliaria N° 350-263760.
- Resolución N° 4539 de 2019 mediante la cual se ordenó levantar parcialmente la medida preventiva de suspensión impuesta a la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S.
- Contrato de promesa de compraventa P 0638.

**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 del señor JESUS OYUELA OSPINA, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 14.216.793 de Ibagué . A fin de que deponga sobre los hechos planteados en el libelo demandatorio.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Lo dispuesto en el artículo 1611 del código civil, demás normas concordantes y aplicables sobre la materia.

### ANEXOS

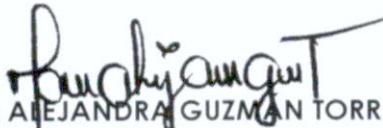
- Lo relacionado en el acápite de pruebas.
- Poder debidamente conferido.
- Certificado de existencia y representación legal.

### NOTIFICACIONES

**La demandada;** Carrera 4F BIS N° 35-55 B/ Cádiz , en la ciudad de Ibagué.  
Correo electrónico: notificacionescol@devedevelopers.land

**La suscrita;** Carrera 4F BIS N° 35-55 B/ Cádiz , en la ciudad de Ibagué.  
Correo electrónico: gestorlegalibe@devedevelopers.land

Del señor Juez;



MARIA ALEJANDRA GUZMAN TORRES

C.C 1.110.566.181 de Ibagué

T.P 340.069 del Consejo Superior de la Judicatura