



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, diecisiete de febrero de dos mil veinticinco

Sentencia N°:	005
Proceso:	Verbal con pretensión de cumplimiento de contrato de promesa de permuta
Origen:	Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro
Demandante:	Luis Fernando Alzate Ríos y otro
Demandado:	Parque Logístico Integral La Molienda S.A.S.
Radicado:	05-615-31-03-001-2022-00168-01
Radicado Interno:	2023-00454
Magistrada Ponente:	Claudia Bermúdez Carvajal
Decisión:	Confirma sentencia apelada
Tema:	De la nulidad absoluta de contrato de promesa de permuta por indeterminación del bien inmueble objeto del mismo. De la extemporaneidad de las pruebas documentales introducidas en segunda instancia por el polo censor.

Discutido y aprobado por acta N° 018 de 2025

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por el extremo activo frente a la sentencia proferida el 31 de agosto de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro, dentro del proceso verbal con pretensión de cumplimiento de contrato de promesa de permuta promovido por LUIS FERNANDO ALZATE RIOS y BLANCA MERY GÓMEZ ÁLZATE en contra de PARQUE LOGISTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S.

1.- ANTECEDENTES

1.1. DE LA DEMANDA

El señor Luis Fernando Alzate Ríos y la señora Blanca Mery Gómez Álzate, actuando a través de apoderado judicial, presentaron demanda verbal contra la sociedad Parque Logístico Integral La Molienda S.A.S., cuyas pretensiones se concretaron en lo siguiente:

"PRIMERA: Que se DECLARE que PARQUE LOGISTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S, identificada con Nit.900399920-9, incumplió el CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA, suscrito el 03 de diciembre de 2019.

SEGUNDA: Que, en consecuencia, se ordene a PARQUE LOGISTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S, identificada con Nit.900399920-9, el cumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo, esto es:

2.1. Que realice las diligencias pertinentes para legalizar y obtener licencia de construcción de la bodega No.32 descrita en los hechos segundo y tercero, así como su registro ante la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos.

2.2. Que realice las diligencias pertinentes para obtener la instalación de los servicios públicos domiciliarios de agua y energía en la bodega No.32 descrita en los hechos segundo y tercero, en el evento de que los demandantes no hayan logrado tal fin para el momento de la sentencia.

2.3. Que se proceda con la cancelación de los gravámenes que recaen sobre el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°020-79532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro – Antioquia.

2.4. Que se realice el reconocimiento y pago de la suma de \$22.120.588,34 que han sido cancelados hasta la fecha por los demandantes para gestionar la instalación del servicio público de energía eléctrica en la bodega No.32 descrita en los hechos segundo y tercero, al igual que de las sumas que en adelante deban asumir para tal fin; las que se solicita sean indexadas al momento del pago a fin de mantener su poder adquisitivo.

2.5. Que se proceda a elevar a Escritura Pública la transferencia del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°020-79532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro - Antioquia, en favor de PARQUE LOGÍSTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S, mismo momento en que mis mandantes procederán a elevar a Escritura Pública la transferencia del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°060-117582 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena – Bolívar en favor de la demandada.

TERCERA: Que se condene a la demandada a pagar la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$220.000.000) como cláusula penal, pactada por las partes en el contrato.

CUARTA: Que se condene en costas a la demandada en el evento de formular oposición.

SUBSIDIARIA 1.

De forma subsidiaria a la enumerada pretensión SEGUNDA, le solicito señor juez, que se declare la RESOLUCIÓN del CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA, suscrito el 03 de diciembre de 2019 entre PARQUE LOGISTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S (permutante #1), y los señores LUIS FERNANDO ALZATE RIOS y BLANCA MERY GOMEZ ALZATE (permutantes #2), en consecuencia, se dispongan lo referente a las restituciones mutuas, ordenando de forma precisa a la demandada:

2.1. La restitución del bien inmueble descrito en el hecho cuarto en las mismas condiciones en que fue recibida de parte de los demandantes el día 03 de diciembre de 2019.

2.2. La restitución de la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) que fueron cancelados por los demandantes en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, con su respectiva indexación a fin de mantener su poder adquisitivo.

2.3. Que se realice el reconocimiento y pago de la suma de \$22.120.588,34 que han sido cancelados hasta la fecha por los demandantes para gestionar la instalación del servicio público de energía eléctrica en la bodega No.32 descrita en los hechos segundo y tercero, al igual que de las sumas que en adelante deban asumir para la instalación de servicios públicos domiciliarios; las que se solicita sean indexadas al momento del pago a fin de mantener su poder adquisitivo”.

La causa petendi se compendia así:

En diciembre 03 de 2019 se celebró contrato de promesa de permuta entre la sociedad Parque Logístico Integral La Molienda S.A.S (promitente permutante N° 1), Luis Fernando Alzate Ríos y Blanca Mery Gómez Alzate (promitentes permutantes N°2), en virtud del cual, la primera, prometió transferir a los segundos, el lote número 32 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 020-79532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Antioquia).

Para materializar tal permuta, el ente convocado, dentro de los 10 días siguientes a la suscripción de la promesa, procedería a iniciar las diligencias pertinentes para legalizar la bodega que se encontraba construida en el inmueble descrito, obtener la licencia de tal construcción e instalar los servicios públicos domiciliarios y así proceder a transferir la bodega número 32.

Señaló que acorde con los párrafos primero y segundo del negocio jurídico, en los lotes que se detallaron en el convenio estaban construidas las bodegas 32 y 33; pero a los actores solo se les transferiría la bodega número 32, por lo que, dentro de los diez (10) días siguientes a la celebración del contrato, la sociedad pretendida daría inicio a las diligencias para la obtención de la licencia de construcción y la instalación de los servicios públicos domiciliarios.

Por su lado, el señor Luis Fernando Alzate Ríos y la señora Blanca Mery Gómez Alzate prometieron transferir a favor de la entidad accionada un bien inmueble identificado como bodega N° 1A con folio de matrícula N° 060-117582 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y como parte del precio los gestores cancelaron a la suplicada la suma de doscientos millones de pesos (\$200'000.000).

Los promotores procedieron con la entrega del inmueble prometido; mientras que la sociedad reclamada hizo lo propio con la bodega N° 32, pero sin la instalación de servicios públicos domiciliarios, ni la obtención de licencia de construcción, desconociendo con ello lo pactado en el convenio.

Los contratantes se obligaron a suscribir las respectivas escrituras públicas en cumplimiento del contrato de promesa de permuta, el día 27 de marzo de 2020 en la Notaría Décima de Medellín y pese a encontrarse cerrada la Notaría ante las medidas adoptadas para atender la emergencia sanitaria decretada por el virus Covid-19, decidieron esperar algunas horas, sin que se hubiera presentado representante alguno del Parque Logístico convocado y no obstante los requerimientos verbales y escritos que con posterioridad hicieron a la entidad demandada, no se ha dado cumplimiento por parte de esta al contrato de promesa.

Afirmó que, con la finalidad de lograr el aprovechamiento de la bodega N° 32 y ante el incumplimiento de la pretendida, los suplicantes se vieron en la obligación de realizar las acciones tendientes a obtener la instalación del servicio de energía eléctrica, para lo cual han invertido la suma de veintidós millones ciento veinte mil quinientos ochenta y ocho pesos (\$22'120.588).

Según se desprende del certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula N° 020-79532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

de Rionegro (Antioquia), sobre el mismo recae un gravamen hipotecario aún vigente, incurriendo así el extremo por pasivo en otra causal de incumplimiento, establecida en la cláusula octava del contrato.

Finalmente refirió a la cláusula penal contenida en el numeral décimo segundo del contrato de promesa, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

1.2. DE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y FALTA DE OPOSICIÓN POR EL ENTE CONVOCADO

Una vez subsanados los requisitos exigidos mediante auto de inadmisión, la demanda fue admitida mediante auto del 04 de agosto de 2022, en el que se dispuso notificar al llamado a resistir y correrle el traslado previsto por la ley, cuya diligencia se surtió por correo electrónico (archivo 16), en concordancia con lo previsto por la Ley 2213 de 2022, pese a lo cual, el extremo pretendido permaneció silente, absteniéndose de otorgar respuesta a la demanda.

1.3. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Ante la inasistencia de la parte pasiva a la audiencia inicial, sin que esta presentara justificación al respecto dentro del término legal y luego de considerar que no existían otras pruebas pendientes por practicar, la *iudex* procedió a emitir sentencia anticipada el 31 de agosto de 2023, en cuya parte resolutive, dispuso:

"PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA de la promesa de permuta celebrada el 3 de diciembre de 2019 entre PARQUE LOGÍSTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S., representado legalmente por JORGE ALBERTO SALDARRIAGA TORO, de una parte, y los señores LUIS FERNANDO ALZATE RÍOS y BLANCA MERY GÓMEZ ALZATE, de la otra, por las razones desarrolladas ut supra.

TERCERO: A modo de restituciones mutuas, ORDENARLE a la demandada PARQUE LOGÍSTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S., que en el término

de treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, entregue a los señores LUIS FERNANDO ALZATE RÍOS y BLANCA MERY GÓMEZ ALZATE el siguiente bien:

"BODEGA No. 1A, área construida de mil sesenta y cinco metros con sesenta centímetros cuadrados (1.065,60 mts²), consta de un gran salón destinado almacenamiento de mercancías, fábrica, talleres, con oficina en planta de mezanine y parqueaderos propio de su parte frontal (...) Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número: 060-117582 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos seccional de Cartagena Bolívar, inmueble que hace parte del Centro Comercial e Industrial Ternera, ubicado en la Ciudad de Turbaco (Bolívar)".

Asimismo, ORDENARLE a los señores LUIS FERNANDO ALZATE RÍOS y BLANCA MERY GÓMEZ ALZATE que dentro del mismo término de treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, entreguen a PARQUE LOGÍSTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S., la bodega # 32 que recibieron en virtud del contrato de promesa de permuta.

CUARTO: CONDENAR a la demandada, PARQUE LOGÍSTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S., al pago de las siguientes sumas de dinero a favor de los demandantes LUIS FERNANDO ALZATE RÍOS y BLANCA MERY GÓMEZ ALZATE:

a) La suma de \$259.055.876 (correspondientes a la suma de \$200.000.000 entregada por los demandantes a la demandada en virtud del contrato de promesa de compraventa, indexada desde la fecha de celebración del contrato, hasta el presente).

b) La suma de \$23.906.588,34, por concepto de mejoras necesarias realizadas por los demandantes en el inmueble propiedad de la demandada.

Sobre las anteriores sumas de dinero, se causarán intereses legales (0.5%), desde la presente fecha hasta el día de su pago efectivo.

QUINTO: No habrá condena en frutos civiles, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: Sin condena en costas en esta instancia. (...)"

Para arribar a la anterior decisión, la cognoscente inicialmente abordó el estudio de los presupuestos procesales y de la normativa atinente a los requisitos esenciales del contrato de promesa. Posteriormente, se adentró en la valoración de los medios de convicción.

Igualmente discurrió que: *"...En síntesis, los demandantes confirmaron que el verdadero objeto del negocio no fueron los bienes identificados en los literales A y B del numeral segundo del contrato; lo fue exclusivamente la bodega # 32. Sin embargo y siendo ello así, habrá de recriminarse que aquella bodega no fue en aparte alguno plenamente identificada como correspondía por su ubicación, linderos, área, número de matrícula inmobiliaria y demás datos relevantes. De hecho, se da a entender que para el momento de la negociación, aquel inmueble no tenía existencia jurídica; pues no se había logrado su legalización, no contaba si quiera con licencia de construcción. A ello se suma que los demandantes no saben sobre cuál de los dos lotes descritos en los literales A y B está construida aquella bodega; en este orden de ideas, la pretensión principal de la demanda carece de fundamento fáctico en tanto en ella se reclama consecuentemente al cumplimiento contractual que "se proceda a elevar a Escritura Pública la transferencia del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°020- 79532 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro Antioquia, cuando según lo visto, no fue en verdad ese inmueble propiamente dicho el que se ofreció en permuta, sino una bodega que al parecer estaba construida en dicho lote o en el de M.I. 020-79533, aspecto igualmente incierto".*

Asimismo, la juez de la causa precisó: *"Considerando entonces que la interpretación íntegra de la promesa de permuta arroja como conclusión que el negocio versó sobre la bodega # 32, tal como lo confirmaron los demandantes en interrogatorios de parte y atendiendo a que dicho inmueble no fue plenamente identificado, se vislumbra así como el contrato sobre el cual se depreca su cumplimiento o subsidiariamente resolución, no cumple el requisito previsto en el artículo 1611 del C.C., alusivo a la determinación del objeto del contrato; de ahí que sea absolutamente nulo".*

Con fundamento en lo expuesto, la falladora consideró que: *"Ahora bien, consecuencia de la nulidad absoluta, deben disponerse las restituciones mutuas con miras a devolver a las partes al mismo estado en que se hallaban antes de la celebración del contrato..."*

En el sub judice, claramente deberá disponerse la entrega de los bienes dados por cada una de las partes contratantes a la otra; así, a la demandada PARQUE LOGÍSTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S. se le ordenará restituir a los señores LUIS FERNANDO ALZATE RÍOS y BLANCA MERY GÓMEZ ALZATE el bien que fue entregado por aquellos, especificado en el numeral cuarto de la promesa de contrato.

Asimismo, se le ordenará a la demandada restituir la suma de \$200.000.000 pagados por los demandantes en virtud del negocio y debidamente indexada, y sobre la cual además se reconocerán intereses legales desde la fecha de la presente providencia.

Según la declaración de LUIS FERNANDO ALZATE RÍOS se entregaron de forma efectiva \$150.000.000. De éstos \$100.000.000 fueron pagados a la demandada al momento de la suscripción de la promesa de permuta, y \$50.000.000 entregados al comisionista Jorge Peláez por autorización de la otra contratante y para ser imputados al pago pactado, dicho que coincide con el plasmado en el escrito contractual según se lee en el literal C del numeral cuarto del mismo; los \$50.000.000 restantes fueron igualmente erogados por los demandantes, pero invertidos según el dicho del demandante en interrogatorio de parte, en trámites atinentes a la obtención de la licencia de construcción por acuerdo y autorización de la contraparte.

...Entretanto, los señores LUIS FERNANDO ALZATE RÍOS y BLANCA MERY GÓMEZ ALZATE deberán entregarle a PARQUE LOGÍSTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S., la bodega # 32 que recibieron en virtud del contrato de promesa de permuta, mismo que no es posible identificar debidamente en esta providencia ante la falta de determinación de aquel en el contrato que se declarará absolutamente nulo; así pues, ha de estarse al conocimiento y buena fe de las mismas partes.

...Para concretar entonces, no se impondrá en el sub judice condena en frutos por cuanto además de la evidente orfandad probatoria de cara a su precisa estimación, en todo caso según las particularidades del sub judice, se culminaría en el señalamiento de cifras similares a cargo y a favor de ambas partes, de tal manera que terminarían finalmente compensadas por ministerio de la ley”.

Ahora bien, con relación a las mejoras, la judex dispuso: *"Ahora, por mejoras se reconocerán las adecuaciones y gestiones en procura de la debida instalación de los servicios públicos y formalización del suministro que emprendieron los demandantes, por cuanto la demandada no cumplió con las obligaciones que en tal sentido adquirió en la promesa de permuta; dichos aspectos, es decir la realización de las mejoras por parte de los demandantes en el inmueble del demandado son pasibles de tenerse por confesados por mandato del artículo 97 del C.G.P., como quiera que la empresa convocada no contestó la demanda, y además tampoco asistió a la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., ni justificó su inasistencia".*

Y frente a los demás pedimentos motivó que *"...Entretanto, poca discusión merece el hecho de que la instalación de servicios públicos aumenta el valor de cualquier inmueble, a tal punto de considerarse sin mayores dubitaciones un componente o mejora necesaria de todo bien raíz, especialmente de uno como el acá comprometido que resulta ser una bodega destinada a una explotación bien sea comercial o industrial, con oficinas. La demandante probó dichas mejoras a partir de los recibos, facturas y cuentas de cobro adosadas al plenario tanto con la demanda (págs. 35 a 43 Arch. 2), como mediante memorial que milita en el archivo 23 del expediente digital...*

...Se precisa que las sumas de \$600.780 y \$2'225.300 (arch. 23 pág. 3, 6), no podrán ser tenidas en cuenta porque los documentos de respaldo son meramente unas cotizaciones que no da cuenta de erogación efectiva. El comprobante de transferencia obrante en la pág. 5 del arch. 23, no guarda aparente relación con las mejoras analizadas, pues no contiene datos relevantes que permitan inferir ello. Las cuentas de cobro Nos. 074 y 075 fueron presentadas dos veces, tanto con la demanda como en memorial posterior".

1.4. DE LA IMPUGNACIÓN

El extremo activo apeló la sentencia de primera instancia, a través de su apoderada judicial, centrando su inconformidad en lo siguiente:

"...No comparten mis representados y encuentran desacertadas las consideraciones que le sirven al despacho para declarar la nulidad absoluta de la promesa de permuta celebrada el 3 de diciembre de 2019 entre PARQUE

LOGISTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S y los señores LUIS FERNANDO ALZATE RIOS Y BLANCA MERY GOMEZ ALZATE, esto si tenemos en cuenta que existe identidad plena de los inmuebles objeto de permuta, especialmente en lo que respecta a aquel que le fue entregado a los permutantes número dos, esto es, a los demandantes, y el hecho que la conocida bodega #32 no contara para el año 2019 con existencia jurídica no es argumento suficiente para desestimar la identidad del objeto del contrato, siendo completamente claro el numeral segundo al explicar que: "No obstante que en el presente contrato se alinderan y detallan los lotes número treinta y uno (# 31) y treinta y dos (#32) a los promitentes permutantes numero dos (# 2): LUIS FERNANDO ALZATE RIOS y BLANCA MERY GOMEZ ALZATE sólo se le transferirá una (1) de las dos (2) bodegas que se encuentran construidas en dichos inmuebles. Para el efecto la sociedad promitente permutante número uno (# 1) iniciará dentro de los diez días siguientes a la celebración de la presente permuta todos las actuaciones administrativas y legales tendientes a legalizar la bodega objeto del contrato. Parágrafo Segundo.- En lo lotes que se detallaron están construidas las bodegas treinta y dos (# 32) y treinta y tres (# 33); pero a los promitentes permutantes numero dos (# 2): solo se le transferirá la bodega número treinta y dos (# 32) En consecuencia, dentro de los diez (10) días siguientes a la celebración del presente contrato el promitente permutante número uno (# 1) dará inicio las diligencias para la obtención de la licencia de construcción, y con los servicios públicos domiciliarios debidamente instalados", cargas u obligaciones estas que también fueron desatendidas por PARQUE LOGISTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S.

...Misma claridad que existe sobre los contratantes, hasta el punto de haber realizado las entregas respectivas conforme al contenido del contrato, y ser completamente reconocida en el Centro Comercial Puerta de Oriente la bodega #32".

En tal sentido, solicitó que se efectuara "declaración sobre los pedimentos de la demanda, dado el incumplimiento claro, evidente y probado en que incurrió la persona jurídica demandada, y el allanamiento de los demandantes al cumplimiento de las obligaciones que les son propias y que derivan del contrato de permuta que se anexa a la demanda".

El juzgado de conocimiento concedió el recurso de alzada en el efecto suspensivo y dispuso la remisión del proceso al superior funcional.

1.5. DEL TRÁMITE ANTE EL AD QUEM

Una vez arribado el expediente a este Tribunal, se procedió por la Magistrada sustanciadora a admitir el recurso de apelación en el mismo efecto en que fue concedido (archivo 0004, cuaderno 2º instancia).

En la misma providencia fechada 29 de septiembre de 2023, se dispuso dar aplicación al trámite preceptuado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 y, en consecuencia, se concedió a las partes el término para sustentar el recurso de apelación y ejercer el derecho de réplica, oportunidad procesal aprovechada únicamente por el extremo procesal activo para fundamentar sus motivos de inconformidad, dado que el extremo convocado nuevamente guardó silencio.

En tal sentido, el polo impugnante en su escrito de sustentación aludió a la cláusula segunda del contrato de promesa de permuta para indicar que allí se describía e identificaba el inmueble efectivamente entregado a los pretensores.

Recalcó que: *"...es claro que a los señores LUIS FERNANDO ALZATE RIOS Y BLANCA GOMEZ ALZATE, solo les sería entregada la bodega No.32, la que se encuentra plenamente determinada y enumerada al interior del Parque Empresarial Puerta de Oriente (Antes Parque Industrial Hamburgo), siendo imposible que ella pueda ser confundida con otra; quedando claro además de la lectura simple del contrato que tal bodega No.32 se construyó sobre los lotes No.32 y No.33 identificados en su orden con Matrículas Inmobiliarias 020-79532 y 020-79533, cuya adquisición se describe en la cláusula tercera del contrato. Entonces, para total claridad debe indicarse que al ser los lotes No. 32 y No.33 contiguos y pertenecer ambos al PARQUE LOGISTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S, dispuso está por decirlo de alguna manera, proceder con la construcción de manera horizontal (no vertical como inicialmente se proyectaba), así que la bodega No.33 quedo en la parte de abajo, respetando el ingreso proyectado, y la bodega No. 32 en la parte de*

arriba, la que cuenta hasta la fecha también con el ingreso proyectado inicialmente”.

Advirtió que, eran absolutamente conocidos por los contratantes los bienes inmuebles que serían objeto de permuta, ya que previo a proceder con la suscripción del contrato, acudieron a cada uno de los inmuebles a fin de realizar su reconocimiento físico, que los convocantes fueron a la bodega No.32, la que hasta la fecha en su área y zona de mezanine (cocina-baños-oficina) continua igual, área que solo fue conocida con precisión al obtener por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Guarne (Antioquia), la *"Resolución No.222 del 25 de septiembre de 2019"*, de donde resulta que la Bodega Nro. 32 que correspondería a los aquí pretensores, cuenta con un área de 756.13 m², más un mezanine con 56.13 m² como se proyectó al momento de suscribir el contrato de promesa de permuta.

Refirió a la Sentencia SC004 del 14 de enero de 2015 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la cual, entre otras consideraciones, ilustró que: *"...la promesa de venta de bienes futuros y determinables, que por ende no cuentan aún con matrícula inmobiliaria o referencia catastral, pero que pueden quedar desde el acto de la promesa cabalmente especificados, de forma que las partes sepan perfectamente y sólo con base en lo dicho en el precontrato de qué inmueble se trata... De suerte que pretender que estén presentes en la promesa todos los datos que apuntan a la absoluta especificación del bien raíz, incluso los supletorios como la matrícula inmobiliaria, o los complementarios como la referencia catastral de la finca y la indicación del título de adquisición del promitente vendedor, los cuales en la escritura pública sí que deben figurar, es ni más ni menos que trasladar al contrato de compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras, sin que haya texto expreso que así lo imponga para el contrato preliminar y preparatorio, como lo es la promesa..."*

(...) la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento. No ha requerido lo mismo de la referencia catastral (que desde 1821 tiene presencia en Colombia) ni de la matrícula inmobiliaria (adoptada desde 1932 en virtud de la ley 40), por cuanto algunos

inmuebles no cuentan con dichos instrumentos de identificación. Ni lo propio ha hecho en tratándose de los antecedentes registrales del inmueble que se promete, dado que pueden ser exactamente los mismos de otro, como suele acontecer en bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal provenientes de un inmueble matriz. En suma, se trata de datos muy importantes para el registro y por ello de cuidadosa observancia de los notarios, pero no predicables como elementos esenciales, ante cuya ausencia careciere de efecto la promesa de contrato, por indeterminación del objeto del contrato prometido”.

En concordancia con lo anterior, rebatió que: *"si bien corresponde al juez decretar la nulidad absoluta, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, conforme a lo definido por el artículo 1742 del código civil, como acertadamente lo argumenta la Juez de Primera Instancia al proferir la decisión con la que pone fin a su instancia, también lo es que en el caso concreto no existen elementos que permitan arribar a tal decisión; al contrario, aquí se atienden los requisitos para deprecar el cumplimiento o la resolución del contrato como fue solicitado al momento de elevar los pedimentos de la demanda, siendo pertinente resaltar que el contrato de promesa de permuta suscrito por PARQUE LOGISTICO INTEGRAL LA MOLIENDA S.A.S como permutante No.1, LUIS FERNANDO ALZATE RIOS Y BLANCA MERY GOMEZ ALZATE como permutantes No.2, el día 03 de diciembre de 2019, al que se agrega reconocimiento de firmas realizada al día siguiente, esto es el día 04 de diciembre de 2019, reúne los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil”.*

Acto seguido, arguyó que en el proceso se encontraba probado el incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de la sociedad resistente, acorde a las siguientes manifestaciones:

"1. Ninguna gestión ha realizado para legalizar la bodega No.32, desatendiendo la obligación contenida en la cláusula segunda parágrafo Primero; y si bien por gestión de los demandantes hoy se cuenta con licencia urbanística en la modalidad de reconocimiento, no ha sido posible que jurídicamente sean legalizada la bodega No.32, pues esta no cuenta con matrícula inmobiliaria independiente, y continua siendo ella parte integral de los folios de matrícula inmobiliaria con números 020-79532 y 020-79533,

mismas sobre las cuales se encuentra construida también, la bodega No.33 (primer piso).

2. Ninguna gestión ha realizado para la instalación de los servicios públicos domiciliarios, desatendiendo la obligación contenida en la cláusula segunda parágrafo segundo y quinta parágrafo segundo.

3. Ninguna gestión ha realizado para la cancelación de la hipoteca que recae sobre el bien con folio de matrícula inmobiliaria No. 020-79532, la que continua vigente según consta en el certificado de tradición anexo.

4. No acudió a la Notaría Décima (10) del Círculo de Medellín (Ant.) el día 27 de marzo de 2020 para el otorgamiento de las respectivas Escrituras Públicas conforme a lo establecido en la cláusula séptima.

5. No ha atendido ninguno de los llamados realizados por los demandantes para perfeccionar o elevar a E.P el contrato.

6. Adicionalmente, ante la no contestación de la demanda e inasistencia a la audiencia llevada a cabo el día 23 de agosto de 2023, es obligado atender a las consecuencias definidas por los artículos 97 y 372 regla 4 del Código General del Proceso”.

Por último, solicitó que se valoraran pruebas documentales que fueron adosadas con su escrito de impugnación.

Agotado el trámite en esta instancia sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a decidir lo que en derecho corresponde previas las siguientes

2.- CONSIDERACIONES

2.1. DE LOS PRESUPUESTOS FORMALES DEL PROCESO

Los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia concurren dentro del sub júdice. Las partes son capaces para comparecer en litigio y están debidamente representadas en el mismo. La demanda está en forma.

El despacho es competente para conocer del asunto en litigio. Al proceso se le ha dado el trámite ordenado por la ley y no se observa la presencia de alguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

En relación con la pretensión principal, esto es, el cumplimiento del contrato de promesa de permuta suscrito el 03 de diciembre de 2019, ambas partes se encuentran legitimadas en la causa dado que por activa los pretensores promueven la demanda en calidad de promitentes permutantes número dos y, por pasiva, se llama a resistir las súplicas a la sociedad que asimismo fungió en calidad de promitente permutante número uno, en el negocio jurídico en controversia.

Igualmente, se han dado los presupuestos para el trámite de segunda instancia, a fin que esta Sala asuma la competencia funcional para proferir decisión definitiva, respecto de la que advierte esta colegiatura que de conformidad con los artículos 320 y 328 del CGP la misma queda delimitada únicamente a los reparos concretos formulados y debidamente sustentados por los apelantes, lo que se concreta en lo reseñado en los **numerales 1.4 y 1.5** de este proveído. De tal manera que en honor al principio de consonancia que guía las apelaciones y al imperativo mandato de la norma última citada, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformidad.

2.2. DE LA PRETENSION IMPUGNATICA

En el sub lite se tiene que lo pretendido por el polo activo es la revocatoria del fallo impugnado, toda vez que su inconformidad recae sobre la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de permuta celebrado entre los sujetos contratantes aquí enfrentados en litigio, aduciendo que el objeto del convenio se encuentra suficientemente determinado por cuanto le resulta claro que la promesa versó sobre la bodega número 32 que la sociedad convocada prometió transferirle, la cual se sitúa en el Parque Empresarial Puerta de Oriente (antes Parque Industrial Hamburgo) del Municipio de Guarne, Antioquia.

Acorde a lo anterior, el extremo inconforme arguyó que el negocio jurídico discutido cumple los presupuestos de que trata el artículo 1611-4 del C.C. y, por ende, la cognoscente desacertó al declarar la nulidad absoluta de este,

por cuanto, en su sentir, la judex debió deducir la acreditación del incumplimiento contractual por parte de la llamada a resistir y, en consecuencia, ordenarle que procediera a su cumplimiento.

2.3. PROBLEMA JURÍDICO

Establecido de la anterior manera el marco dentro del cual se desarrolló la controversia, así como el sentido de la sentencia impugnada y las razones de inconformidad de los censores, para efectos de determinar la prosperidad o no de la alzada pueden extraerse como problemas jurídicos los siguientes:

De forma preliminar se dilucidará si la petición esbozada por el apelante en el sentido que en segunda instancia se aprecien los documentos introducidos con el escrito de sustentación del recurso vertical tiene vocación de prosperidad, a la luz de lo previsto por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, en concordancia con el artículo 327 del CGP.

Subsiguientemente, acorde con el plexo probatorio, se examinará si la A Quo acertó o no al inferir que el contrato de promesa de permuta de bienes raíces que ocupa la atención de la Sala desconoce lo dispuesto por el numeral 4 del canon 1611 del Código Civil, referente a la determinación del objeto del contrato. En orden a lo cual, se establecerá si procedía o no la declaratoria de nulidad absoluta de tal convenio.

Despejado lo anterior, y únicamente en el evento que resulte infundada la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de permuta, se abriría paso el análisis de los presupuestos axiológicos de la pretensión de cumplimiento contractual formulada por los promotores.

2.4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS, FÁCTICAS Y VALORACIÓN PROBATORIA DEL TRIBUNAL

Acorde a lo que constituye la temática de la pretensión impugnaticia, procede aludir al régimen de la nulidad absoluta que puede afectar los actos jurídicos, el que se ubica normativamente en las disposiciones contenidas en los artículos 1740 y s.s. del C.C., así como a los elementos esenciales del contrato de promesa. Veamos:

2.4.1. De la nulidad absoluta que puede afectar los actos jurídicos

En el campo de los negocios jurídicos regidos por el derecho privado, dable es señalar que estos tienen su fundamento en la autonomía de la voluntad o negocial, la que incluso, al decir de la Corte Constitucional en sentencia C 345 de 2017, está ligada con el derecho al libre desarrollo de la personalidad, en la medida que permite disponer de sus derechos con efecto vinculante a los contratantes¹; empero, tal autonomía privada no es absoluta, por cuanto tiene sus límites en el orden público, buenas costumbres y en todos aquellos casos en que el legislador prevé ciertos requisitos solemnes y de perfeccionamiento para el acto o contrato y en razón de ello existe un régimen de nulidades en la codificación civil y mercantil, acotando, eso sí, que en el caso que concita la atención de la Sala procede aludir al régimen de la nulidad absoluta en materia civil, toda vez que la negociación que se tilda de nulidad es de tal naturaleza.

La Codificación Civil Colombiana en los artículos 1740 y 1741 preceptúa:

"ARTICULO 1740. <CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD>. *Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.*

La nulidad puede ser absoluta o relativa."

"ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato." (Subrayas fuera del texto con intención de la Sala)

¹ Ver al respecto Sentencia C-345 de 2017. M.P. Alejandro Linares Cantillo

Pues bien, en relación con la nulidad absoluta se ha enseñado que la misma ha sido establecida previendo el caso de ausencia de los requisitos que la ley exige para proteger debidamente los intereses del orden público, la cual responde a intereses generales encarnados en el Estado como misión propia, de suerte que **los jueces pueden declararla de oficio para negarse a ordenar el cumplimiento de un contrato**, cuya ejecución de las obligaciones se invoca; puede pedirse por cualquier interesado, representa una excepción a su exclusiva vigencia personal inter partes; el interés en obrar asiste a todo sujeto cuya esfera jurídica padezca menoscabo por efecto de la subsistencia del contrato; **puede y debe ser declarada de oficio por el juez**; también está facultado para pedir su declaración tanto el Ministerio Público como todo aquel que tenga interés en hacerlo; no puede ratificarse si es generada por ilicitud del objeto y, en armonía con el art. 1742 ídem, se sana por la prescripción extraordinaria, la que acorde a la ley 791 de 2002, es de 10 años.

Por regla general cuando son nulas las estipulaciones esenciales de un convenio, éste es susceptible de anulación total. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita y **la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos son nulidades absolutas**. Así mismo, hay nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

De esta manera, un contrato es nulo radicalmente cuando no produce efectos jurídicos, es ésta la máxima sanción del ordenamiento jurídico para cuando el contrato carece de los requisitos esenciales que el ordenamiento jurídico impone por razón del tipo comercial concreto y, de contera, la nulidad impide que el contrato despliegue sus efectos correspondientes y no puede subsanarse por la convalidación ni por el transcurso del tiempo ya que lo único que cabe es hacerlo de nuevo, renovarlo.

En síntesis, la nulidad absoluta como fenómeno establecido para aniquilar los convenios celebrados entre particulares, contempla sanciones sustanciales cuando los contratantes se han alejado de los requisitos que la ley impone para su celebración, dispuestos ya en interés de la sociedad o de determinadas personas y en tal sentido, claramente el artículo 1741 del

Código Civil preceptúa que los contratos con objeto o causa ilícitos y los que omiten alguno de los requisitos o formalidades legales para su validez son absolutamente nulos.

2.4.2. Del contrato de promesa y sus elementos esenciales

Sobre el particular, cabe indicar que el Código Civil Colombiano en su artículo 1495 equipara la noción de contrato con la de convención al disponer: "*Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa...*"; pues como es sabido el contrato en términos generales difiere de la convención dada su finalidad creadora de derechos y obligaciones; de esta manera se tiene que el objeto de la convención es la creación, modificación o extinción de las relaciones jurídicas de cualquier naturaleza, en cambio el objeto principal y exclusivo del contrato es la creación de obligaciones.

Para el tratadista y ex magistrado de nuestra Corte Suprema de Justicia, Guillermo Ospina Fernández el contrato es el acuerdo real de voluntades entre dos partes (cada una de ellas constituida por una o más personas), tendiente a generar obligaciones y los correlativos derechos personales o créditos; asimismo al referir al acto o negocio jurídico, ha dicho que es la manifestación de voluntad directa encaminada a producir efectos jurídicos el cual tiene dos elementos esenciales tales como **la manifestación de la voluntad de uno o más sujetos**, la cual constituye la sustancia misma del acto jurídico, debiendo existir realmente siempre dicha voluntad sin que pueda ser suplida por un elemento del cual ella se deduzca; y **el objeto jurídico del acto**, el cual consiste en que la manifestación de voluntad, que es la sustancia del acto, debe encaminarse directamente a la producción de efectos jurídicos es decir, a crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de agosto de 2000 expresó: "*El contrato es un concierto de voluntades que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas...*". Para la doctrina son fuente de las obligaciones los contratos, quasi contratos, delitos, cuasidelitos y la ley; el contrato a su vez es acto o negocio jurídico y fuente de las obligaciones.

Ahora bien, de conformidad con el art. 1501 del C.C., en cada contrato se distinguen las cosas que son **de su esencia**, es decir, aquellas sin las cuales no produce efecto alguno o degenera en otro tipo de contrato; **las de su naturaleza** que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle y **las accidentales** como aquellas que no son ni esenciales, ni le pertenecen al contrato, pero se agregan a ella por medio de cláusulas especiales.

Así las cosas, es claro que para celebrar válidamente un determinado contrato, no resulta suficiente que las partes declaren querer algo, puesto que además de la voluntad de obligarse, los contratantes deben respetar y acatar con fidelidad los requisitos esenciales del negocio jurídico celebrado, lo que impone la observancia las reglas de conducta frente a lo que las partes pueden y deben hacer atendiendo el contenido normativo establecido para el respectivo contrato, so pena de afectarse el mismo de nulidad o de degenerar en otra clase de negocio jurídico.

Efectuadas las anteriores precisiones, procede adentrarse a la regulación contenida en el art. 1611 de la Codificación Civil atinente a la promesa de contrato, de cuyos cánones normativos, para la decisión a adoptar, resulta relevante traer a colación dicha preceptiva que en su texto reza:

"ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. *<Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. 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”.

De la normatividad en cita se infiere sin ambages que uno de los requisitos de la esencia del contrato de promesa es la determinación de su objeto, lo cual se traduce obviamente en el asunto planteado a la identificación o individualización que debe existir respecto de los bienes raíces que comprende el convenio y sobre el cual versará el contrato futuro que se promete. Ergo, **si las partes llegan a omitir uno de estos elementos, no habrá contrato de promesa.**

De tal guisa, es claro que la consecuencia de la desatención de los requisitos esenciales exigidos por la ley para determinados contratos será la nulidad absoluta, frente a lo que procede señalar que nuestra Corte Suprema de Justicia desde antaño ha dicho:

*“ya ha tenido oportunidad para estudiar el problema; y que luego de aceptar que hay diferencia entre los actos absolutamente nulos y los inexistentes, ha concluido en que el Código Colombiano comprende, dentro de la nulidad absoluta, los contratos jurídicamente inexistentes, con fundamento en que el artículo 1741 sanciona con tacha de nulidad absoluta **los actos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para ellos en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las personas.**”²*

Y por su lado, en jurisprudencia posterior, la Alta Corporación, al referir al tema expuso:

*“Frente a lo anterior, con independencia de que en materia civil se pueda aplicar autónomamente el instituto de la inexistencia de los actos o contratos, claramente se advierte que la distinción con la nulidad absoluta, es simplemente de grado, porque al fin de cuentas, aquélla se erige en causal de ésta última. **Por ejemplo, la "omisión de algún requisito" previsto en la ley para la validez del acto o contrato***

² C.S.J., sentencia del 27 de enero de 1981.

*(artículo 1741 del Código Civil), en la esfera mercantil, en general, equivale a la falta de alguno de sus "elementos esenciales" (artículo 899). Por esto, al margen de la polémica planteada, la jurisprudencia ha tratado la inexistencia de los negocios jurídicos civiles, dentro de la órbita de la nulidad absoluta.*³

2.4.3. De la carga de la prueba y de lo probado en el caso concreto

Acorde al artículo 167 del CGP, corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, de cuyo precepto se desprende de un lado, una regla que le impone a las partes una autorresponsabilidad de acreditar los supuestos fácticos de la disposición jurídica cuya aplicación reclama y de otro lado, le permite al fallador decidir adversamente cuando falta la prueba de tales hechos.

Así las cosas, se tiene que la carga probatoria sobre la aparente observancia de los requisitos esenciales del contrato de promesa de permuta discutido, corresponde al polo activo que reclama su acatamiento por pasiva, por lo que, se procederá por esta Sala a aludir a los medios probatorios relevantes para resolver los puntos de inconformidad esbozados por el extremo censor y efectuar su correspondiente valoración para, posteriormente, en el acápite relativo al análisis de los reparos concretos, confrontarlos con los argumentos aducidos y demás medios confirmatorios pertinentes al tópico en estudio, de cara al principio de valoración integral de la prueba. Veamos:

2.4.3.1. De la prueba documental

2.4.3.1.1. Contrato de promesa de permuta celebrado el día 03 de diciembre de 2019 entre la sociedad Parque Logístico Integral La Molienda S.A.S., el señor Luis Fernando Alzate Ríos y la señora Blanca Mery Gómez Alzate (págs. 22 a 31, archivo 002).

2.4.3.1.2. Otro sí al contrato de promesa (pág. 32, ibíd).

2.4.3.1.3. Certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 020-79532 (págs. 54 a 61, ibid).

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrado Ponente: JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, Bogotá, D. C., dieciséis (16) de diciembre de dos mil diez (2010). Referencia: C0500131030072003-00502-01

La anterior probanza documental reviste pleno mérito probatorio, al tratarse de documento público el señalado en el numeral 2.4.3.1.3. e instrumentos privados los demás, de los cuales hay certeza de las personas de las que provienen, razón por la que todos ellos reúnen los requisitos del artículo 244 del CGP y gozan de presunción de autenticidad y por tanto la Sala se atenderá al contenido de los mismos al efectuar el análisis de los reparos concretos en el acápite correspondiente.

2.4.3.2. De la prueba oral

2.4.3.2.1. Interrogatorio de parte de la señora Blanca Mery Gómez Álzate (Minuto 00:06:50 a 00:28:06, archivo 21):

"Juez: qué edad tiene usted. Blanca: 57 años. Juez: ¿A qué se dedica? Blanca: Soy comerciante. Juez: Sabe leer y escribir. Blanca: Si. Juez: ¿Qué formación académica tiene? Blanca: El bachillerato. Juez: cuénteles al despacho brevemente cómo fueron los antecedentes de la negociación que usted y el señor Luis Fernando Álzate Ríos hicieron con la sociedad Parque Logístico Integral La Molienda SAS. Blanca: Nosotros adelantamos negociaciones verbales con el señor Alberto Ramírez, él es el dueño de la sociedad La Molienda... nosotros hablamos sobre una permuta, la bodega de nosotros estaba en Cartagena y la de él estaba acá en Guarne; pero cuando fuimos a hacer la diligencia en la Notaría él dijo que lo iba a hacer a nombre de esa sociedad y el representante legal... como él solamente fue a firmar, pues no me recuerdo mucho de su apellido. Eh, entonces cuando hicimos la negociación en la Notaría, en la permuta no estaba que las bodegas se entregaban, pues totalmente legalizadas, entonces yo le dije a él que eso había que colocarlo ahí, él me dijo que no que tranquila que eso no que verbalmente que él cumplía y yo dije, no, si eso no se escribe ahí no hay negocio yo no permito que haya negocio, entonces lo escribimos dentro de la permuta y la verdad, él quedó de que en marzo me tenía ya todo legalizado y desde el momento en que nosotros firmamos en la Notaría y le desembolsamos un dinero que está escrito, pues ahí en la permuta que el día que firmáramos la permuta yo le desembolsaba un dinero, yo se lo entregué en efectivo en la Notaría y quedamos en que él en tres meses, a marzo, ya me tenía la bodega totalmente legalizada y esa bodega no tenía siquiera luz,

no tenía agua, él me la entregó a mí en febrero. Yo tuve que empezar a gestionar como hacerle energía para poderla arrendar porque las bodegas de nosotros se las entregamos desde diciembre, en el momento preciso que firmamos él quedó recibiendo la renta de esa bodega, esa bodega está dividida como en cuatro partes y tenía cuatro inquilinos y todos estaban pagando super bien y él empezó a recibir desde diciembre el dinero, y nosotros para poder rentar la bodega de aquí, porque no tenía servicios, no tenía nada y eso fue lo que a mí me tocó hacer todo, nosotros tuvimos que hacer todo lo de la energía, incurrir en todos los gastos, esa bodega no tenía licencia de construcción, no tenía el catastro, para nosotros hacer todas estas diligencias todo eso lo pagamos con un dinero de 70 millones que nos tocó pagar en Catastro, eso sí lo pagamos con un dinero que le debíamos a él y otra parte de unos arriendos y ahí ya el resto todo lo de los servicios y de todo lo que nos ha causado perjuicios, nos ha tocado acudir a nosotros con todos esos gastos; el señor no nos ha escriturado la bodega, nosotros pues tampoco le hemos escriturado la bodega a él y nosotros pues no hemos pagado impuestos de esa bodega porque eso llegan ahí como en un montón de cosas que tiene y a nosotros no, pues de esa bodega independiente no llega nada porque esa bodega no está aprobada, pues esa bodega tiene muchos problemas y él no quiere solucionar nada, entonces nosotros ya nos tocó recurrir en una demanda a ver qué solución nos da. **Juez:** Usted me puede explicar por qué en el contrato de permuta se habla de dos bienes inmuebles diferentes, identificados como lotes 32 y 33 con dos matrículas inmobiliarias diferentes? **Blanca:** Porque yo tengo entendido que la bodega 33 está abajo como él hizo una bodega abajo y entonces como esa unidad es como irregular, entonces hay una entrada como por una vía que le da en la bodega 33, la entrada, y si suben y dan la vueltecita, en esa terraza que le quedó de hacer la bodega 33, le quedó una terraza que le daba con la otra vía y él ahí fue donde levantó la bodega 32. **Juez:** Aclárame entonces, en la demanda se alude al inmueble con matrícula inmobiliaria 020-79532, ¿usted me está diciendo que en ese mismo inmueble hay dos bodegas construidas? **Blanca:** Pues lo que yo sé es que abajo hay una bodega que él la tiene rentada y sobre esa, está la bodega 32, pues yo la verdad no conozco más. **Juez:** ¿entonces la bodega 32 es en un segundo piso? **Blanca:** Sí, eso viene a quedar como en una propiedad horizontal, así en un segundo nivel, da a la vía...por una vía da como en el primero, pero por la vía de abajo queda como en un segundo piso. **Juez:** ¿Usted me sabe precisar sobre cuál de los dos

inmuebles que se identifican en la demanda está construida la bodega 32? porque le recuerdo en el contrato hablan que se van a permutar dos inmuebles, uno, el 020-79532 y otro el 020-79533, usted me sabría precisar sobre cuál de estos dos inmuebles está construida la bodega 32? **Blanca:** Pues yo no le sé decir con precisión, pero yo sé que la bodega 33 es la que queda abajo y la 32 es la que queda encima, que es la que nosotros fuimos a ver para permutar. **Juez:** Adicionalmente en el contrato hablan también de un lote 31, eso obedeció a un error o efectivamente hay otro lote 31 involucrado en el negocio jurídico. **Blanca:** No, nosotros solamente la 32, es lo que siempre hemos, yo no conozco más, ese señor tiene muchos lotes allá, tiene muchas bodegas, pero yo no conozco más, o sea no tengo más conocimiento solo de la bodega 32 que es donde nosotros estamos en este momento la posesión, tenemos la posesión de esa bodega. **Juez:** Usted acaba de decir que ese señor refiriéndose a la persona con la que ustedes negociaron tiene varios lotes y además varias bodegas. Como le digo, y en aras de aclarar el objeto del negocio ¿por qué en el contrato se habla tanto de lotes como de bodegas según le he entendido el negocio de ustedes fue específicamente respecto a una bodega. No frente a un lote? **Blanca:** No, fue frente a una bodega porque yo no puedo canjear una bodega que tengo totalmente legalizada, rentando, por un lote que no, nosotros permutamos fue una bodega como dice en la permuta la bodega número 32. **Juez:** ¿Si era claro que el negocio era sobre la bodega 32, por qué se menciona también la bodega 33 en esa promesa de permuta? **Blanca:** La verdad, no sé, no sé por qué la mencionan ahí porque nosotros simplemente permutamos la 32, siempre nosotros fuimos a mirarla era la 32. **Juez:** Usted me puede indicar cuando la bodega les fue entregada, ¿cómo estaba constituida, es decir, tenía baño, cocineta, espacio para almacenamiento?, describa la bodega tal como les fue entregada. **Blanca:** La bodega fue entregada a un nivel de 880 metros, con un mezanine de oficinas y en las oficinas hay un baño y en el primer piso hay una cocineta y otros bañitos y como una bodeguita pequeñita, como un almacenaje, como para poner un almacén, pero muy pequeño, es una cocineta, unos baños y un cuartico pequeño, eso es lo que hay en el primer piso y en el segundo están las oficinas, un mezanine con unas oficinas. **Juez:** ¿Pero ese primer y segundo piso son de la bodega 32? **Blanca:** Solamente te hablo de la bodega 32 porque fue lo que nosotros negociamos. **Juez:** ¿Cuándo lograron instalarle los servicios públicos a la bodega 32? **Blanca:** Apenas hace por ahí dos meses como en marzo apenas nos dieron

ya la aprobación de EPM. **Juez:** ¿Durante todo este tiempo qué destinación le han dado ustedes a esa bodega 32, cómo la han explotado o que han hecho? **Juez:** Nosotros se la rentamos a una mueblería y como no tenía energía, el dueño de la bodega le pidió a un vecino que le suministrara la energía a ese inquilino para que él pudiera funcionar ahí, el vecino accedió y le conectaron una energía y ellos funcionaron ahí mucho tiempo con esa energía. **Juez:** ¿Más o menos hace cuánto habían rentado la bodega 32 a la mueblería? **Blanca:** Nosotros se la rentamos en febrero del 2020. **Juez:** Más o menos en una fecha cercana a la que la recibieron? **Blanca:** Sí doctora. **Juez:** Dígale al despacho considerando que en el momento o para la fecha en la cual se fijó la suscripción de las escrituras públicas había pues estábamos en plena contingencia con la pandemia por motivo de la pandemia, ¿ustedes como partes contratantes que hicieron con miras a procurar que efectivamente se lograra atención en la Notaría Décima de Medellín? **Blanca:** Nosotros asistimos el día que habían dicho de la escritura, pero la Notaría estaba cerrada como, fue tan cerca al tiempo de que nos encerraron a todos, entonces la Notaría pues después fue que dieron como un aval que ellos podían abrir a determinadas horas, pero cuando nosotros fuimos estaban cerradas. **Juez:** ¿Ustedes procuraron comunicarse previamente con la Notaría a fin de verificar si en esa fecha 27 de marzo 2020 iban a lograr atención o no, ustedes intentaron llamar, contactar a los a los números telefónicos de la Notaría? **Blanca:** No, nosotros fuimos a la notaría...fuimos directamente a la notaría y estaba cerrada. **Juez:** Usted ahorita me habló de que hace aproximadamente dos meses logró la instalación o el visto bueno para la instalación de la energía en la bodega, hábleme del servicio público de acueducto y de alcantarillado, ¿la bodega contaba con él? **Blanca:** Nada, agua tampoco tenía, el agua sí me la instalaron el año pasado, el año pasado logramos que nos instalaran el agua, pero la energía apenas nos la instalaron sí hace por ahí tres meses porque ya debemos una factura de tres meses. **Juez:** me recuerda el nombre del señor con el cual ustedes hicieron la negociación directa usted, me habla de que negociaron directamente con un señor Alberto, no recuerdo el apellido y que luego el que suscribió fue el representante legal de Parque Logístico, usted me recuerda el nombre del señor con el que contrataron? **Blanca:** Alberto Ramírez. **Juez:** Ustedes en vista de que con esta sociedad Parque Logístico no han logrado materializar el negocio, han intentado contactarse nuevamente con el señor Alberto Ramírez. **Blanca:** Muchísimas veces, tengo cartas de un abogado, nos

quitaba, nos incumplía, muchísimas veces bregamos a tener acercamientos y como no vimos como factible que él nos hiciera por las buenas, nos tocó montar la demanda”.

2.4.3.2.2. Interrogatorio de parte del señor Luis Fernando Alzate Ríos (Minuto 00:28:10 a 00:46:20, ibid):

"Juez: qué edad tiene usted. Luis: 64 años. Juez: A qué se dedica. Luis: comerciante. Juez: ¿Sabe leer y escribir? Luis: Sí, señora. Juez: cuál fue su formación académica. Luis: hasta quinto de primaria. Luis: Cuénteles al despacho en un relato espontáneo, ¿cómo fue la negociación en virtud de la cual suscribieron finalmente la promesa de permuta que han traído a este proceso? Juez: No doctora, sucedió que por intermedio del señor Jorge Peláez que es el comisionista, nos presentó al señor Alberto Ramírez con el cual concretamos hacer una permuta de una bodega que está ubicada en Cartagena, a una bodega que está ubicada en Guarne en el que hoy se llama Centro Puerta De Oriente, la bodega por la cual hicimos la permuta es la bodega número 32. En el compromiso decidimos que nosotros permutamos con él y le encimábamos 200 millones de pesos para hacer la permuta que nuestro interés era traer la propiedad de Cartagena para Medellín que es más fácil para nosotros tener control de la propiedad, el día que fuimos a celebrar la permuta, el señor Alberto Ramírez nos dijo, yo tengo una empresa que se llama, en el momento se me escapa el nombre, lo que sí recuerdo es que el representante legal se llama Alberto Saldarriaga, consideramos que no había ningún inconveniente en hacerlo a nombre de la sociedad que el propietario legal es el señor Alberto Ramírez; bien la bodega por la cual nosotros hicimos la permuta es la bodega número 32 de Puerta de Oriente, él se comprometió con nosotros a que la bodega nos la entregaba libre de todo gravamen, con energía, con acueducto en lo cual hasta el momento ha incumplido, porque ese trámite nos ha tocado llevarlo a nosotros mismos a cabo, todo...hemos buscado de muchas maneras que don Alberto hágame el favor, vea esto, luego uno, lo otro y no ha sido posible hasta el momento que él nos dé una respuesta clara a la situación, por esta razón nos tocó acudir a los estrados para que nos den una solución. Juez: Usted me puede explicar por qué en el contrato de permuta aluden a los lotes 32 y 33 y asimismo aluden a las bodegas 32 y 33? Luis: No mire, ahí no se alude a ello, solamente se dice que son linderos, si usted mira el documento ahí nada más se dice que son

*linderos porque nuestro único interés es la bodega 32 que fue a la cual nosotros llegamos a un acuerdo con el señor Alberto Ramírez que es el señor de La Molienda ya recordé la empresa que él tiene. **Juez:** La bodega 32 para la fecha en la cual se celebró el contrato, ya estaba construida? **Luis:** Sí, señora. Pero no legalizada, estaba en pañales mejor dicho y él se comprometió que en tres meses que íbamos a hacer la firma ya de las escrituras estaría todo el día y eso no ha sido posible. Nosotros asistimos a la Notaría el día que convenimos hacer la escritura en esa época estábamos en pandemia, ellos no se presentaron. Luego le insistí mucho, lo llamé mucho, de una manera por las buenas ya hasta que llegaron a límites de que había malos tratos, yo decidí no seguir insistiendo con él y más bien optar por irnos a lo legal. **Juez:** Tanto en la demanda como en el contrato, aluden al inmueble con matrícula inmobiliaria 020-79532, sin embargo, según el folio de matrícula inmobiliaria ese inmueble es simplemente un lote, no es la bodega en sí, usted me podría brindar claridad al respecto? **Luis:** Esa es una de las situaciones que nosotros intercambiamos dos bodegas una en Cartagena y una en el municipio de Guarne, y en sus documentos sólo figura como un lote, él pretendía que nosotros aceptáramos como un lote y nosotros no podemos aceptar como un lote porque tú te puedes imaginar cuánto serían los sobrecostos nuestros, nosotros recibir un lote que está avaluado como en cuatro millones contra una bodega que está ya construida totalmente y con todos sus servicios. **Juez:** Asimismo se alude en el contrato a una bodega 33, ¿usted me puede explicar por qué se hace esa alusión? **Luis:** vuelvo y le reitero esto es solamente como en cuestión de los linderos porque nosotros no estamos interesados en..., nuestro único objetivo es la bodega 32 que fue la cual permutamos con el señor Alberto Ramírez. **Juez:** Ustedes tienen certeza de que la bodega 32 está construida sobre el inmueble 020-79532? **Luis:** En lo que nosotros hemos diligenciado en todos los trámites que nos ha tocado hacer, nos hemos enterado que la bodega 33 fue construida inicialmente como por decir algo como el sótano de la bodega número 32 que es por la cual nosotros estamos haciendo el litigio. **Juez:** Por qué en el contrato se aludió a otra matrícula, a otro inmueble con matrícula inmobiliaria 020-79533? **Luis:** No, esa bodega no tiene nada que ver en este proceso, nosotros lo único que reclamamos es la bodega número 32 que es con la cual inicialmente hicimos un contrato de permuta. **Juez:** Descríbale al despacho cómo era la bodega 32 al momento en el cual ustedes la recibieron? **Luis:** Este inmueble estaba conformado por un mezanine donde funcionarían,*

supuestamente unas oficinas, en la parte de abajo de ese mezanine hay como cuatro o cinco baterías de servicios públicos, hay una cocineta y un pequeño cuarto donde se podría almacenar como herramienta o algo lo que ya dispusiera el que fuese a arrendar. En su momento no tenía ni luz, ni acueducto y tampoco tenía como una licencia de construcción, la cual nos ha tocado diligenciar para poderla tener al orden del día, si llegáramos a que nos la aprobarán como nuestra, que se logre concretar la permuta, otra cosa que yo quería aquí adjuntar es que cuando hicimos la negociación con él, nosotros le hicimos una encima, no sé si se diga así, de 200 millones de pesos, la cual le entregamos 100 millones de pesos al momento de la firma de la permuta y los otros 100, le dimos 50 al señor Jorge Peláez que es el comisionista y lo otro lo utilizamos con autorización de él, de estos dos, si tenemos un documento en el cual nos autoriza para poder acabar de licenciar la bodega a muchas peleas nos aceptó esa plata para hacerlo diligenciar. **Juez:** Entonces 100 millones de pesos de esos 200 millones han sido destinados al licenciamiento de la bodega, es así? **Luis:** No señora, solo 50... **Juez:** ¿Qué tan adelante tienen los trámites para licenciamiento de la bodega? **Luis:** No, nosotros ya logramos que saliera la licencia de la bodega para decir el día... **Juez:** estamos hablando de licencia de construcción o de licencia de servicios públicos? **Luis:** No, licencia de construcción porque no tenía ni licencia de construcción, solo figuraba como un lote. **Juez:** Los 50 millones de pesos que el otro contratante les autorizó invertir en la licencia de construcción fueron suficientes para esos trámites? **Luis:** No señora, el monto ascendió a más dinero. **Juez:** Cuéntenle al despacho al momento de recibir el inmueble o la bodega, ¿con qué servicios contaba? **Luis:** No doctora, con ningún servicio ni acueducto, ni de energía, estos trámites nos ha tocado hacerlos a nosotros también. **Juez:** Actualmente la bodega cuenta con esos servicios? **Luis:** Sí señora, por decir algo, el acueducto aproximadamente hace un año y la energía me parece que hace como tres meses o algo, un poquito más o menos, no estoy exacto que logramos concretar ya con empresas públicas porque también es otro trámite bastante complicado. **Juez:** Entonces actualmente la bodega cuenta tanto con licencia de construcción como con energía y acueducto? **Luis:** sí, pero hay que hacer la salvedad que lo hemos hecho nosotros no por parte de él porque él se comprometió desde el día en que hicimos la permuta se comprometió a esto y en ningún momento nos ha cumplido. **Juez:** Respecto al inmueble que ustedes entregaron a la bodega, que ustedes entregaron ¿conoce usted la destinación que le han dado a esa

bodega? **Luis:** Nosotros la alquilamos como para una carpintería, don Alberto con un vecino solicitó que nos brindara la energía mientras él lo solucionaba, situación que no se presentó, de hecho, los señores que nos alquilaron la bodega también nos tocó demandarles porque no pagaron y cómo les cogió la pandemia no pagaron arriendo, ni pagaron servicios públicos, los cuales nos tocó responderle a nosotros al señor que nos permitió conectarnos por sugerencia de don Alberto Ramírez, mejor dicho, hemos tenido nada más dificultades con este inmueble. **Juez:** el inmueble todavía lo tienen arrendado a los mismos arrendatarios? **Luis:** No señora, gracias a Dios dentro de otro proceso nos tocó hacerle el lanzamiento, la bodega está desocupada en el momento. Llevamos lo que va de este año sin poderle alquilar porque no la dejaron de una manera. **Juez:** En cuanto la arrendaron inicialmente, cuál era el canon de arrendamiento fijado? **Luis:** En 17 millones de pesos pasivo, pues con el IVA incluido. **Juez:** Sabe usted el inmueble que ustedes le entregaron a Parque Logístico Integral La Molienda, el de Cartagena, qué destinación le ha dado esa sociedad? **Luis:** Cuando nosotros se la entregamos estaba alquilada la propiedad, ella estaba como dividida en cuatro secciones, tenía dos locales y dos bodegas y todo estaba alquilado. **Juez:** Recuerda más o menos en cuanto estaba alquilada? **Luis:** Como eran cuatro inmuebles, no tengo claro. Es posible que estaba en lo mismo que nosotros logramos arrendar acá por allá unos 17 millones de pesos percibía él también de arriendo”.

Al efectuar la valoración probatoria de los interrogatorios de parte, advierte la Sala que los pretenses en esencia, se limitan a ratificarse en los supuestos fácticos de la demanda, sin que su propia absolución de parte aporte valor probatorio para infirmar lo expuesto en el libelo genitor, ya que bien clara ha sido la jurisprudencia al referir al principio según el cual “a nadie le es lícito crearse su propia prueba”, dado que “(...) una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones (...); y segundo, al decirse que (...) quien afirma un hecho en un proceso tiene la carga procesal de demostrarlo”⁴ **lo que no obsta para que las referidas atestaciones sean valoradas conjuntamente con los demás medios de prueba adosados al plenario a fin de establecer su convergencia**

⁴ Ver entre otras, sentencia SC9680-2015 del 24 de julio de 2015 MP Luis Armando Toboza Villabona Rdo. 11-001-31-03-027-2004-00469-01.

o divergencia con estos y en tal orden de ideas, debe procederse al examen crítico de las restantes probanzas, como delantadamente se efectuará.

De otro lado, se advierte que el representante legal de la sociedad convocada no compareció a la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, ni presentó justificación por su inasistencia dentro del término legal, por ende, habría de presumirse ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funda la demanda, en concordancia con lo previsto por el numeral 4 del canon citado, sumado a lo consagrado por el artículo 97 ibidem, ante su falta de contestación de la demanda.

2.4.4. Cuestión preliminar relativa a la solicitud probatoria formulada por los censores con el escrito de sustentación de la alzada

Los promotores mediante escrito contentivo de la sustentación del recurso vertical, el cual fue radicado al correo electrónico de la Secretaría de la Sala el día 10 de octubre de 2023 (archivo 0005, cuaderno de segunda instancia), solicitaron que se valoraran las pruebas documentales anexadas con el mismo y que reposan en las páginas 13 a 180 del archivo 0006; petición que evidentemente resultaba improcedente habida consideración que, de un lado, las mismas no fueron introducidas en las oportunidades probatorias legalmente previstas dentro de la primera instancia; y de otra parte, en segunda instancia la solicitud tampoco procedía como quiera que, con fundamento en lo previsto por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la petición de medios cognoscitivos debía formularse dentro del término de ejecutoria del auto que admitió la apelación, es decir, a más tardar el 05 de octubre de 2023 por cuanto la mencionada providencia fue notificada por estados del día 02 del mismo mes y año, pese a lo cual, se itera, el escrito se radicó el día 10 de octubre de esa anualidad, de suerte que, la solicitud era abiertamente extemporánea y tampoco cumplía los presupuestos previstos en el canon citado en concordancia con el artículo 327 del CGP.

De tal suerte que proceder en el sentido que sugiere el impugnante, esto es, apreciar los medios de convicción novísimos adosados intempestivamente en segunda instancia, desconocería las reglas mínimas del debido proceso y la perentoriedad de los términos procesales.

Despejada la anterior cuestión reseñada como tópico liminar del problema jurídico planteado en el numeral 2.3) de este proveído, se procede por este Tribunal delantadamente a abordar los puntos de inconformidad del apelante.

2.4.5. Pronunciamiento sobre los reparos formulados por el extremo recurrente de cara a las probanzas recaudadas.

Acorde con el primer problema jurídico planteado, procede la Sala a analizar si en el sub judice es dable deducir que el objeto del contrato de promesa de permuta de bienes raíces aportado en la demanda se hallaba suficientemente determinado, tal y como lo predica el polo censor, o si por el contrario, su tesis resulta ajena al cardumen probatorio. Veamos:

A partir de la revisión del contrato de promesa adosado y de las probanzas practicadas, se otea que el inmueble prometido en permuta por los actores a la sociedad reclamada no ofrece discusión; circunstancia que no ocurre respecto del bien que a su vez fue prometido por esta entidad a los primeros, de ahí que, el quid problemático que ha de despejarse atañe a este objeto.

En ese orden, se observa que, en virtud de la cláusula segunda del convenio, se expresó que la entidad convocada se obligaba a transferir a título de permuta a los actores los siguientes inmuebles:

--A).- LOTE NUMERO TREINTA Y DOS (32): Lote apto para la construcción de una bodega industrial o comercial, con un área de cuatrocientos ochenta y cinco metros con veintiún centímetros cuadrados (485,21 mts²) y área útil de trescientos sesenta y dos metros con veintiocho centímetros cuadrados (362,28 mts²), linda: Por el Oriente, en veintisiete metros con dos centímetros (27,2 Mts) con el lote número treinta y tres (# 33); por el Sur, en veintidós metros con cinco centímetros (22,5 Mts) con lote número treinta y uno (# 31); por el Occidente, en quince metros con cinco centímetros (15,5 Mts) con vía interna del Parque Industrial Hamburgo; y por el Norte en dieciocho metros con cinco centímetros (18,5 Mts) con vía interna del Parque Industrial Hamburgo. **Parágrafo Primero.-** Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número: 020-79532 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos seccional de Guarne (Ant).. **Parágrafo Segundo.-** Este inmueble se identifica con el código catastral número 318-2-01-000-022-00446-001-00032.

--B).- LOTE NUMERO TREINTA Y TRES (33): Lote apto para la construcción de una bodega industrial o comercial, con un área de quinientos cuatro metros cuadrados con sesenta y un centímetros cuadrados (504,61 Mts Cds), área útil de trescientos noventa y un metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros cuadrados (391,85 Mts Cds), y que linda: Por el Oriente en dieciocho metros con nueve centímetros (18,9 Mts), con vía interna del Parque Industrial; Por el sur, en veintiún metros con setenta centímetros (21,70 Mts), con lote numero treinta y cuatro (# 34); Por el occidente, en veintisiete metros con dos centímetros (27,2 Mts), con lote numero treinta y dos (32); Y por el norte, en diecinueve metros (19,00 Mts), con vía interna del Parque industrial Hamburgo.

Parágrafo Primero.- Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria numero: 020-79533 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos seccional de Guarne (Ant).. **Parágrafo Segundo.-** Este inmueble se identifica con el código catastral número 318-2-01-000-022-00446-001-00033.

Sin embargo, a continuación, y de forma ambigua, en los parágrafos primero y segundo de la misma cláusula se estipuló que no obstante el alinderamiento de los lotes 31 y 32 (lo que es errático si se tiene en cuenta que en la descripción de los lotes solo se hizo referencia al 32 y 33), a los señores Luis Fernando y Blanca Mery ***"solo se les transferirá una (1) de las dos (2) bodegas que se encuentran construidas en dichos inmuebles"***, para lo cual la sociedad convocada *"iniciaría dentro de los diez (10) días siguientes a la celebración del prenotado contrato todas las actuaciones administrativas y legales tendientes a legalizar la bodega"*.

Seguidamente, en el convenio se consignó que **en los lotes referenciados se encontraban construidas las bodegas 32 y 33, pero que a los pretensores solo se les transferiría la primera mencionada, y que la sociedad daría inicio a las diligencias para la obtención de licencia de construcción** e instalación de servicios públicos domiciliarios.

Por su lado, la señora Blanca Mery en su declaración de parte señaló que el bien objeto de la promesa de permuta que reclama consiste en la bodega N° 32, la cual para la fecha del contrato no tenía licencia de construcción, dijo que no pagaba impuestos sobre la misma porque no le llegaba una factura independiente, aduciendo que *"la bodega no estaba aprobada"*, **que esta se levantó sobre la terraza de la bodega 33, es decir, que se sitúa en un segundo nivel, "como si fuera propiedad horizontal", pero al indagársele en cuál de los inmuebles referidos en las cláusula segunda se situaba la bodega**

32, manifestó su desconocimiento sobre el particular. Además, precisó que la promesa de permuta solamente versó sobre la bodega 32, no sobre un lote de terreno en específico.

De forma concordante, su coparte, el señor Luis Fernando, aseveró que la promesa del bien que recibirían en permuta se hizo por la bodega 32 únicamente y al preguntársele por qué razón en el contrato se había hecho alusión a los lotes de terreno 32 y 33, manifestó que fue solamente para efectos de linderos, que la bodega estaba construida para la calenda del convenio, pero "*no estaba legalizada*", no tenía licencia de construcción; sin embargo, arguyó que para la fecha de su atestación contaba con la misma, **manifestó que la bodega 33 era el sótano de la bodega 32.**

Por otra parte, en el hecho segundo de la demanda se adujo, de forma imprecisa, que la sociedad convocada había prometido transferir a los pretendientes únicamente el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 020-79532 y que la bodega 32 se encontraba construida en el lote precitado, lo cual claramente contradice lo establecido en la cláusula segunda del contrato y sus párrafos, acorde con los cuales la misma se situaba **en dos lotes, uno de ellos correspondiente a la matrícula precitada, y el otro identificado con folio inmobiliario N° 020-79533**; contradicción que se reprodujo en la pretensión consecencial 2.5 de la demanda por medio de la cual los gestores incoaron como prestación aparentemente consecuente con el cumplimiento del contrato, que se ordenara elevar a escritura pública la transferencia del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 020-79532 en su favor, entendiendo que allí reposaba la bodega 32; sin que con posterioridad se hubiere reformado la demanda en el sentido de aclarar que la misma se hallaba en ambos predios; falencia que los impugnantes pretendieron subsanar extemporáneamente con el escrito de sustentación de la alzada señalando que la misma se situaba en ambos terrenos, lo cual infringe la regla de congruencia establecida en el artículo 281 del CGP, de acuerdo con la cual: ***"la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda... y no podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en ésta..."***.

Adicionalmente, carece de veracidad la afirmación efectuada por la apoderada recurrente en el escrito impugnatorio en el sentido que las bodegas 32 y 33 fueron construidas en lotes contiguos y de forma horizontal, toda vez que, según las propias versiones de los demandantes, las mismas se sitúan en línea vertical, es decir, en un primer nivel la 33 y en un segundo nivel la 32.

Ahora bien, los censores cuestionan que el área de la bodega 32 solo fue conocida con precisión al obtener por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Guarne, la "Resolución N° 222 del 25 de septiembre de 2019", de donde se desprendía que la misma contaba con un área de 756.13 metros cuadrados, más un mezanine con 56.13 metros cuadrados, como se había proyectado al momento de suscribir el contrato de promesa de permuta; reparo que se desestima por cuanto, de un lado, en el negocio jurídico materia de la litis no se determinó el área que correspondería a la precitada bodega, ni mucho menos se le individualizó por sus linderos específicos, esto es, segregándola del nivel 1 correspondiente a la bodega 33, que no hacía parte del contrato, ni del área total de los dos lotes de terreno referenciados.

Por otra parte, la resolución en cuestión se adosó extemporáneamente con el escrito de sustentación de la alzada, por lo que, no puede valorarse conforme a las consideraciones efectuadas en el numeral 2.4.4. de esta providencia. Ahora, si en gracia de discusión, la Sala pudiera hacer abstracción de esta última circunstancia, en todo caso, **nótese que el área a que aluden los promotores que correspondía a la bodega 32, suma 812,26 metros cuadrados con el mezanine, mientras que el área del lote en donde se expresó en la demanda que se situaba la misma es muy inferior 485,21, y área útil 362,28; con el agravante que la mencionada área, incluso resulta mayor al área útil de ambos lotes de terreno (754,13)** según la cláusula segunda del contrato, lo cual indudablemente refuerza la tesis acogida por la *iudex* referente a la indeterminación del bien discutido.

Súmese a lo expuesto que, no se advierte que los actores hubiesen tenido algún obstáculo para allegar en la correspondiente oportunidad procesal la licencia de construcción en comento, puesto que la misma se expidió desde el 25 de septiembre de 2020, es decir, con amplísima anterioridad a la presentación de la demanda (29 de junio de 2022).

A tal indeterminación del bien, materia del contrato de promesa, se aúna que, los medios suasorios obrantes en el plenario permiten inferir que las bodegas 32 y 33 se sitúan en un mismo globo, la primera en un nivel superior o encima de la segunda, sin que cada una posea un folio de matrícula inmobiliaria por separado. De suerte que, pese a la afirmación efectuada por uno de los convocantes en el sentido que la bodega 32 para la fecha cuenta con licencia de construcción, en todo caso, no se demostró en el juicio su existencia jurídica independiente de la esfera que conforma con la bodega 33.

Ahora bien, los gestores confrontaron que acorde con la Sentencia SC004-2015 del 14 de enero de 2015 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, era plausible la promesa de venta de bienes futuros y determinables y que, por ende, no contarán con matrícula inmobiliaria a la fecha del precontrato, pero que desde el acto de la promesa podían quedar cabalmente especificados, de forma que las partes tengan conocimiento perfectamente del objeto del contrato prometido sólo con base en lo dicho en el precontrato.

En orden a resolver el reparo planteado, se encuentra que si bien la providencia en cuestión en efecto avala lo trasuntado por los recurrentes, no es menos cierto que la Alta Corporación también ha expresado desde antaño, e incluso en la decisión argüida por los impugnantes, que al margen de la existencia o no de un folio de matrícula inmobiliaria, en todo caso **la jurisprudencia del órgano de cierre ha exigido la inclusión en la promesa de la ubicación y alindamiento de los bienes materia del contrato**, *"pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento"*, refiriéndose al ordinal 4º del artículo 1611 del Código Civil; presupuestos éstos que, desde ahora advierte este Tribunal, no se cumplieron en el asunto planteado como quiera que brillan por su ausencia los linderos que corresponderían a la bodega 32, lo cual tampoco resulta concordante con el área del predio pretendido, ni con el área útil de los dos lotes de terreno esbozados en el contrato, ni se le segregó de la bodega 33 que yace en el sótano o primer nivel.

A lo anterior se suma que, la sentencia argüida por la funcionaria de primera instancia para fundamentar su decisión contiene un criterio más reciente de

la Alta Corporación (año 2022) sobre la materia que se examina, en comparación con la data del que fue esbozado por el recurrente en el escrito de sustentación (año 2015).

Y aunado a lo anterior, dable es resaltar que en la providencia traída a colación por la A quo se trató un asunto de similares contornos al aquí estudiado, y por ende, se acompasa y resulta aplicable al estudio de este litigio. En tal proveído, la Corte determinó que:

"...ni en la promesa de permuta, ni en su otrosí, se describieron con precisión las propiedades raíces que constituirían el objeto del contrato prometido. En el primer acto solo se dijo que Metrosur transferiría al señor Vélez Duque «los módulos comerciales 103, 141, 164, 138, 142, 135, 136, 161, 144, 145, 160, 134, 133, 159 y siguientes hasta completar la cantidad de 175 metros cuadrados, ubicados en el plano de reforma del Centro Comercial Metrosur Ltda.», sin mencionar ningún otro dato que permitiera la cabal identificación de esos predios, como su dirección, o el folio de matrícula de cada unidad inmobiliaria”⁵.

Asimismo, la Alta Corporación en dicha providencia indicó:

"La Corte, en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que "como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...). En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro" (CLXXX - 2419 página 226).

Y en providencia posterior señaló: "(...) cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública –

⁵ SC1964-2022.

como es lo que dice el precepto—, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble (...).

El alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado.

(...) Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad».

(...) «(...) precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el cumplimiento, **la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento**, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento. (...) Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, **la singularización de éste 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.**

(...)

cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, **éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales.** (...) Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que **el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo**⁶.

⁶ ibidem

En la referida providencia, el órgano de cierre concretó que: “... **A esos módulos se les asignó una numeración informal, y fueron enajenados por separado, como si realmente se tratara de unidades inmobiliarias independientes.**

Pero como no lo eran, sino que hacían parte de locales comerciales «de mayor extensión» –en palabras del actor–, las partes idearon una especie de solución intermedia, que no armoniza con el régimen de la comunidad que consagra el Capítulo III, Título XXXIII, del Libro Cuarto del Código Civil, ni con el previsto para las propiedades horizontales en la Ley 675 de 2001

*...Lo laberíntico de la estructura contractual elegida, en sí mismo, muestra que **el objeto del negocio jurídico prometido no fue determinado con el rigor del caso, pues no es claro si la transferencia futura versaba sobre un cuerpo cierto (una subdivisión del local), o sobre una cuota de dominio. Pero, de optarse por la primera alternativa, resultaría innegable la necesidad de dejar consignados los linderos específicos de cada «módulo comercial», pues ellos no constaban –ni podrían constar– en ningún documento público”** (negrilla intencional, por fuera de texto original).*

Aplicada entonces al sub lite, la jurisprudencia reciente previamente trasuntada, se infiere que sí era relevante de cara a la determinación del bien prometido, señalar en el contrato materia de litigio, la ubicación y los linderos que en específico debían corresponder a la bodega 32, lo que no ocurrió en el sub examine, toda vez que de manera imprecisa se indicó en el convenio que aquella se situaba en dos lotes de terreno con matrículas inmobiliarias diferentes, sin que se segregara de los bienes de mayor extensión, el de menor (bodega 32) que se pretendía adquirir, y es que en este aspecto los linderos especiales hubieran permitido develar la ubicación cierta de la bodega en los terrenos.

Asimismo, según las declaraciones de parte, la bodega 32 se halla englobada con otra bodega, la número 33, que reposa en el primer nivel. De suerte que, tampoco tiene folio de matrícula inmobiliaria independiente, tópicamente este que, en la última sentencia mencionada, proferida por la máxima Corporación tiene común ocurrencia tratándose de subdivisiones en locales o predios, por lo que

las partes contratantes deben tener especial cuidado de determinar todos aquellos linderos y especificaciones que permitan la cabal individualización del bien que al momento del precontrato no tiene folio inmobiliario separado, como por ejemplo en bienes que no tienen existencia jurídica independiente y que no están sometidos a régimen de propiedad horizontal o se desconoce con certeza el porcentaje de dominio que se enajenaría sobre el terreno en el cual fue construido el bien. Ello, por cuanto la determinación del fundo que sería transferido a futuro adquiere vital trascendencia de cara a la validez del contrato de promesa que se pretenda celebrar; empero en el asunto que se examina no se otea una adecuada individualización del predio enunciado como bodega 32.

Como si fuera poco lo anterior, se insiste que en el plenario se observa ambigüedad en las pretensiones y supuestos fácticos de la demanda, al señalar que la mencionada bodega 32 reposaba únicamente en uno de los lotes de terreno referidos en el contrato de promesa, área que, como atrás se reseñó, no coincide con la dimensión del bien pretendido que se adujo en la sustentación de la alzada.

En el contexto que viene de trasegarse, refulge claro que en el sub examine el bien prometido en permuta por la sociedad demandada a los actores no se halla debidamente determinado, singularizado e individualizado, lo que indubitadamente conlleva a la invalidez del contrato de promesa de permuta celebrado entre los aquí contrincantes.

En conclusión, atendiendo a que en efecto, conforme a la jurisprudencia y normatividad previamente referidas, el bien materia del contrato de promesa de permuta no fue debidamente determinado en el convenio, se atisba acertada la decisión de la cognoscente al deducir el incumplimiento de uno de los requisitos esenciales del mencionado negocio jurídico celebrado, esto es, *"que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales"*, contemplado en el ordinal 4º, artículo 1611 del CC, lo cual claramente deriva en la nulidad absoluta del contrato, tal y como fue declarada por la *iudex*, con fundamento en lo previsto por el artículo 1741 ibidem. Por tal motivo, se impone la confirmación de la decisión de primera instancia.

Asimismo, si bien de conformidad con el artículo 365 numerales 1º y 3º del CGP, al resultar vencido el extremo recurrente procedería condenarlo al pago de las costas causadas en la presente instancia a favor del accionado, no es menos cierto que este extremo litigioso permaneció silente durante todo el curso del proceso, por tal motivo, no se acredita lo previsto por el numeral 8 del mismo canon, es decir, que se hubieran causado costas a su favor. Por ende, se abstendrá la Sala de emitir condena en tal sentido.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA, SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

FALLA

PRIMERO.- CONFIRMAR la sentencia de fecha, naturaleza y procedencia referenciada en la parte motiva de este proveído, acorde a los considerandos que preceden.

SEGUNDO.- No hay lugar a condenar en costas en esta instancia.

TERCERO.- En firme esta sentencia, devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor. Procédase de conformidad por la Secretaría de la Sala.

NOTIFÍQUESE, CÓPIESE Y ENVÍESE

(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL

(AUSENTE CON JUSTIFICACIÓN) **(CON FIRMA ELECTRÓNICA)**
OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA **DARIO IGNACIO ESTRADA SANÍN**

Firmado Por:

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado
Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

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

Código de verificación: **a459e1dc68dad626d78326bdf76bc39be8f83b720aecc1034d5ffa45f1cb0a9c**

Documento generado en 17/02/2025 01:07:42 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>