

Proceso 05 001 31 03 022 2019 00145 00, se contesta la demanda y se presenta excepción previa

Eugenio David Andres Prieto Quintero <andres.prieto.quintero@gmail.com>

Mar 7/09/2021 2:52 PM

Para: Juzgado 22 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto22me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Andrea C. Arrubla G. <upegui.fabio@gmail.com>; Juan B. Tascón <jbtascon@uhabogados.com>

 3 archivos adjuntos (628 KB)

Prueba documental. Certificado expedido por la Notaria 15 del Circulo Notarial de Medellin.pdf; Proceso 022 2019 00145.

Contestación de la demanda de Reconvencción.pdf; Proceso 022 2019 00145. excepción previa demanda de reconvencción.pdf;

Cordial saludo,

Con todo respeto, estando en el término procesal oportuno, presento ante su Despacho 3 documentos en formato PDF:

1. Contestación de la demanda de reconvencción.
2. La prueba documental enunciada en contestación de la demanda.
3. Escrito con la excepción previa de la demanda de reconvencción.

Se envía copia a los demás apoderados intervinientes

Andrés Prieto Quintero

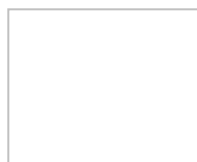
Gerente General

Prieto & Quintero Abogados.

Teléfono: (57) 3208660216

Carrera 76 nro. 34 A- 41 of 102.

Medellín - Colombia



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Medellín, 07 de septiembre de 2021

Señor
JUEZ VEINTIDOS (22) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN.
E. S. D.

Radicado:	05001-31-03-022-2019-00145-00
Clase de Proceso:	Verbal
Demandante:	Juan Pablo Botero
Demandado:	Martha Lucila Botero
Asunto	Se contesta la demanda de reconvención promovida por Marha Botero contra Juan Pablo Botero.

De la manera mas respetuosa, procedo a responder la demanda de reconvención propuesta por Martha Lucila Botero Maya, contra Juan Pablo Botero Carrera. Lo hago en los siguientes términos:

1. RESPUESTA A LOS HECHOS:

Respondo en la forma siguiente:

- **Al Hecho Primero:** Es cierto.
- **Al Hecho Segundo:** Me atengo a lo que diga el documento.
- **Al Hecho Tercero:** Es parcialmente cierto. El documento incluye otro inmueble. En todo caso, siendo solemne el contrato, me atengo a lo que diga el mismo.
- **Al Hecho Cuarto:** Me atengo al contenido del documento. Es importante desde ahora indicar que, aunque se le denominó transacción, es un negocio jurídico que no se ajustó para resolver un litigio o precaver un litigio, se intentó con ese documento, liquidar una serie de comunidades y sociedades de hecho familiares. Se incluyeron promesas de negocios, se habló de pagos sin definir su exigibilidad, se incluyeron condiciones ilegales, etc. En ese documento, si aparece la cláusula mencionada. Sus efectos, si es que podía producir alguno, no son los que espera la parte actora en reconvención.

- **Al Hecho Quinto:** No me consta si se enteró o nó. Lo cierto es que no cumplió con el contrato, porque en el contrato de promesa, que es el que produce efectos entre las partes de este litigio planteado como demanda de reconvención, se obligó la promitente vendedora a enajenar (escriturar a favor de los tres (3) promitentes compradores), el día 2 de octubre de 2017 en la Notaría 15 de Medellín y, tal cosa no ocurrió. Vale la pena recordar también, la existencia de la cláusula NOVENA del contrato de promesa, que se constituyó en una restricción a la cesión del contrato.
- **Al hecho Sexto:** Me atengo a lo que diga el contrato. Resalto que la escritura pública de compraventa, no se ha firmado. No ocurrió en la fecha convenida ni a favor de los promitentes compradores.
- **Al Hecho Séptimo:** Acepto la confesión sobre los pagos, y la confesión sobre el “acuerdo”, que no se ajustó con mi representado, sobre la enajenación a persona distinta de la promitente vendedora. (Acuerdo simulatorio).
- **Al Hecho Octavo:** No me consta cuando se hizo el pago, Pero acepto la confesión de que fue recibido.
- **Al Hecho Noveno:** No me consta. En todo caso, no tendría mi cliente porqué pagar porque la obligación de hacer, firmar escritura de venta por los predios prometidos, no se cumplió en las condiciones pactadas.
- **Al hecho Décimo:** No me consta. Lo cierto es que el plazo para el pago de este instalamento comenzaba a correr con la escritura, y esa escritura no se perfeccionó en las condiciones pactadas.
- **Al hecho Undécimo:** Son varias afirmaciones fácticas y me refiero, por separado, a cada una de ellas:
 - Sobre lo que dice la cláusula sexta: me atengo a lo que indique el documento.
 - Sobre el “cumplimiento” de la obligación de hacer, por parte de Bibiana de la Candelaria Carrera y María Bibiana Botero C., tengo que decir que no me consta. Pero que, además, me parece imposible que lo hayan cumplido. Porque el “pagaré” debía firmarse el día en que se debía firmar la escritura y, ese día no se firmó ninguna escritura.
 - Juan Pablo no firmó el pagaré: Es cierto. Estuvo en la notaría acordada, el día acordado, pero nadie llegó, ni la demandante ni las citadas como

litisconsortes necesarias. Tampoco se firmó la escritura prometida y, en consecuencia no tenía que firmar ningún pagaré. El otro documento, se elaboró y firmó, buscando rehacer una relación familiar estropeada, pero en términos claros. El no recibió los bienes que prometió comprar y por eso, no se podía obligar a pagarlos.

- **Al hecho Duodécimo:** No me consta. No sé si hay o no proceso, a Juan Pablo no le han notificado la existencia de ninguno. Ya se habló del pagaré y se dio respuesta a la afirmación
- **Al Hecho Décimo Tercero:** No es un hecho. Es un concepto jurídico equivocado de la parte demandante en reconvención.
- **Al hecho Décimo Cuarto:** No es cierto. Juan Pablo Botero Carrera no ha incumplido con sus obligaciones. Explico:
 - o El 2 de octubre de 2017, compareció a la Notaría Quince de Medellín, a la hora convenida. Pero no se presentó ni la promitente vendedora ni las copartes promitentes compradoras a la misma. Sin la escritura prometida, no había por qué firmar el Pagaré. Es más, dentro de la cláusula sexta, se indica que el pagaré debía quedar redactado dentro del instrumento público, que se otorgaría el 2 de octubre de 2017. Esa escritura no existe, el pagaré en consecuencia, al que alude la promesa, tampoco puede existir.
 - o **La cuota del 2 de marzo de 2018:** Afirma el demandante que la recibió con dos meses de retardo. En esencia, cualquier demora quedó condonada pero, Juan Pablo no tendría porque pagarla tampoco. A él no le cumplieron con la enajenación de los bienes.
 - o **La cuota de 1.358.000.000:** Ya se indicó que, como a Juan Pablo no le cumplieron, no tenía porque pagar este dinero.
 - o **La cuota de 468'700.000:** El plazo para su pago no ha comenzado siquiera a correr. Es dentro de los dos años siguientes a la realización de la escritura que debió protocolizarse el 2 de octubre de 2017 y que, como se ha dicho ya, nunca se firmó.
- **Al hecho Décimo Quinto:** Me atengo al texto del documento.

- **Al hecho Décimo Sexto:** Me atengo a lo que indica el contrato.
- **Al hecho Décimo Séptimo:** No es cierto. Quién incumplió el contrato fue Marha Lucila Botero Maya. Juan Pablo Botero, nada le debe.
- **Al hecho Décimo Octavo:** Es cierto que mi representado no ha pagado, ni tiene porque hacerlo, parte alguna de la cláusula penal. No me consta si las otras personas lo han hecho o nó.

2. RESPUESTA A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a su estimación. A todas ellas.

3. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO y PETICIÓN DE REDUCCIÓN DE LA PENA:

La estimación es equivocada, por varias razones:

- 3.1. Juan Pablo Botero No incumplió el contrato y en consecuencia nada debe.
- 3.2. En caso de que hubiere incumplimiento, que no lo hubo, es claro que la parte promitente compradora estaba integrada por tres personas, por lo que, siendo la cláusula penal una obligación dineraria, conjunta, cada uno de ellos tiene que responder solo por una tercera parte de la misma.
- 3.3. Reducción de la pena: De conformidad con el artículo 1601 del código civil, y en el eventual caso de que la sentencia estimase un incumplimiento de la obligación de firmar un pagaré de garantía, que si firmaron las copartes promitentes compradoras y a las que se les está cobrando ejecutivamente, es decir, sin daño alguno para la demandante, le suplico al Despacho que acuda a su prudencia para moderar el monto de la cláusula pactada.

4. FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MERITO Y RAZONES POR LAS QUE NO PUEDEN PROSPERAR LAS PRETENSIONES:

Se invocan las siguientes:

- 4.1. Excepción de contrato no cumplido:** Se hace consistir en que la demandante en reconvención incumplió el contrato de promesa. No compareció a la Notaría el 2 de octubre de 2017, no cumplió el contrato prometido, no enajenó a favor de la parte promitente compradora los bienes prometidos en venta.
- 4.2. Inexistencia de cesión de la posición contractual y, error en cuanto a la cesión de crédito:** Sostiene el demandante que hubo una cesión del crédito... pero tal apreciación es completamente equivocada. Es que la cesión del crédito, refiere a un acto en virtud del cual, el acreedor, cede a favor de un tercero, el derecho de crédito del cual es titular. Eso no es lo que ocurre aquí, la promesa de venta, contiene un entramado de derechos y obligaciones correlativas, es contrato bilateral en el que la exigibilidad de un derecho requiere el cumplimiento propio de otros. Basta leer una cita doctrinaria para comprender el problema:

“2º La cesión de créditos es institución prevista para la transferencia de relaciones de crédito individualizadas en derechos personales aislados. Con lo cual se quiere poner de presente que las relaciones jurídicas complejas, en que sus sujetos son recíprocamente acreedores y deudores, como son las que surgen de un contrato bilateral, no están comprendidas en aquellas. Este tipo de relaciones es susceptible de cesión o transferencia, desde luego, pero a condición de que la contraparte consienta en ello, que es precisamente lo que para el caso de la cesión del contrato...”¹

Sobre el particular, es también necesario consultar el contrato de promesa que, en su cláusula novena, dice lo siguiente:

“NOVENA: CESIÓN DEL CONTRATO: Este contrato de promesa de venta, no podrá ser cedido sin la autorización previamente expresada por escrito de la otra parte”.

Esa autorización no existe y, al contrario, está la carta que envió la demandante indicando que ella no había autorizado ninguna cesión, en términos no muy precisos para el lenguaje jurídico pero claros sobre su posición.

¹ DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES- CÉSAR GÓMEZ ESTRADA, tercera edición, Temis, Pag 150, 1999).

Huelga decir, por evidente, que tampoco se hizo ninguna entrega de ningún título, y que por ello, no se cumplió, tampoco, este requisito que establece el artículo 761 del Código Civil.

4.3. La inexistencia, o nulidad absoluta del contrato de “transacción” por falta de formalidades y la carencia de efectos del mismo con respecto de la demandante:

La demandante invoca su cumplimiento, afirmando que hubo una transacción entre Juan Pablo Botero y las demás integrantes de la parte promitente compradora. Que en esa “transacción” se cedieron el crédito consistente en la obligación de hacer escritura a favor de uno solo de los promitentes compradores y que, esa transacción, produjo efectos con respecto de la “deudora” u obligada en el mismo. Que por ello, ella le hizo escritura a uno solo de los promitentes compradores pero sigue cobrando obligaciones a cargo de los demás...

El planteamiento es completamente desacertado, por las razones siguientes:

- 4.3.1. La “transacción” no es una transacción, es un documento que se bautizó de esa manera pero que, no tiene por objeto resolver un litigio o prevenir un litigio. Lo que trataron de hacer, fue liquidar varias comunidades y una sociedad de hecho, por medio de un documento privado. Es que, sencillamente la tipicidad del contrato no depende del nombre que las partes le asignen sino de su esencia, de su estructura, del conjunto de derechos y obligaciones que se plasmen en sus cláusulas. Ejemplo de lo que digo, es que si A y B dicen ajustar un contrato de transacción en el que A le enajena a B un inmueble por un precio acordado, no se está frente a un contrato de transacción sino a una compraventa... Llámenlo como lo llamen.

Desde esa óptica, el mal llamado contrato de transacción que se aportó, es un conjunto amorfo de declaraciones que requerían solemnidades que no se cumplieron. Allí afloran promesas de contrato, connatos de liquidación de comunidades sobre bienes inmuebles, promesas de actos futuros, declaraciones sobre dineros e intereses sin detallar, señalamiento de rutas para realizar liquidaciones, etc. En esencia, el documento que se acompañó, no es una transacción sino todo lo contrario, un nido de litigios.

4.3.2. Ese documento que se llamó “transacción”, tiene efectos inter partes. Res inter Alios Acta. No tiene efectos frente a terceros y, la demandante en reconvención, lo es. Si querían modificar los acuerdos del contrato de promesa, había que ceder el contrato mismo, o modificarlo por medio de un “otro sí”. Ninguna de las anteriores cosas ocurrió. Así pues, que no hubo cesión contractual de la posición de promitentes compradores en el contrato de promesa, no hubo “otro sí” para modificar la cláusula que indicaba que había que hacer escritura a los tres promitentes compradores en la Notaría 15 de Medellín, a las 3 pm el 2 de octubre de 2017, tampoco hubo modificación de la cláusula novena que proscribía, expresamente la cesión, y, como ya se dijo, tampoco hubo la autorización escrita que allí se exigía. En esencia, la “Transacción”, ningún efecto producía con respecto de Martha Lucía Botero Maya.

4.4. Estar reclamando por el incumplimiento de obligaciones de un contrato de promesa de venta, cuando en la venta de esos predios prometidos, realizada por medio de la escritura pública nro. 3.014 del 10 de noviembre de 2017, protocolizada en la Notaría 17 de Medellín, declaró:

“ QUINTO: que el precio de ésta venta asciende a la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M.L.”, suma total que la compradora paga de contado y suma esta que declara la vendedora recibida a su entera satisfacción”.

La declaración solemne, ante notario público, que hizo la vendedora, sobre el precio del contrato de compraventa, produce efectos como hecho jurídico con respecto de los terceros. Entre ellos Juan Pablo Botero Carrera, que es tercero de buena fe con respecto de ese negocio de venta y para quien, en consecuencia, está pagado el precio de los bienes compra vendidos. La escritura, ya reposa como medio de prueba en el expediente y da cuenta del pago del precio.

5. EXCEPCIONES PREVIAS:

Se formulan en escrito aparte.

6. PRUEBAS:

6.1. **Interrogatorio de parte a la demandante en reconvención.** Lo formularé en la audiencia que para dicho fin se fije en este proceso.

6.2. **Documento “CERTIFICACIÓN”**, expedido por el Notario Quince del Círculo de Medellín. Se anexa en copia, no se sabe donde está el original.

7. DIRECCIONES:

La mía y la de mi poderdante ya obran en el expediente.

8. ANEXO:

El documento anunciado como medio de prueba.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eugenio David Andrés Prieto Quintero'.

Eugenio David Andrés Prieto Quintero.

C.C. No. 71.762.013.

T.P. No. 72.175.

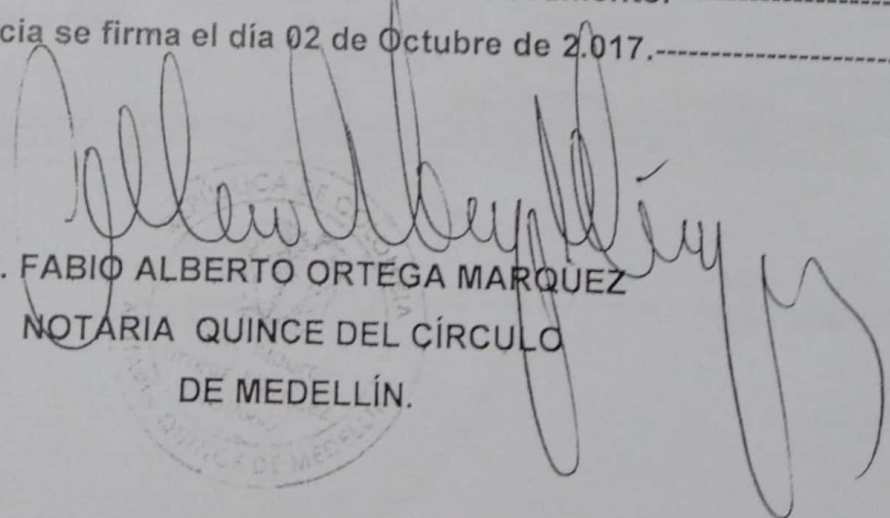
Email andres.prieto.quintero@gmail.com

CERTIFICACIÓN

NOTARIA QUINCE (15ª) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, siendo las DOS Y TREINTA DE LA TARDE (2:30PM) del día DOS (02) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017), se presentó (aron) ante mí, Doctor (a) FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ, NOTARIO (A) QUINCE (15) DEL CIRCULO DE MEDELLÍN, el (la) (los) señor (a) (es) JUAN PABLO BOTERO CARRERA, mayor (es) de edad, vecino (a)(s) de la ciudad de Medellín, identificado (a)(s) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) 1.037.576.180, quien (es) en el presente acto obra (n) en su propio nombre en calidad de PROMITENTE (S) VENDEDOR, CON EL OBJETO DE ALLANARSE (N) A CUMPLIR CON UN (OS) CONTRATO (S) DE TRANSACIÓN suscrito (s) el día 22 de Septiembre de 2017, propuesto para escrituración el día 02 de Octubre de 2.017, a las DOS Y TREINTA DE LA TARDE (2:30PM), en la Notaría Quince (15) del Circulo de Medellín; y que en tal calidad tiene(n) suscrito, con los señores MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA, BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO y RICARDO ANDRES BOTERO CARRERA con C. C. # 52.862.913, 33.198.126 y 8.026.950, respectivamente, sobre unos inmueble que se encuentran debidamente determinados en el CONTRATO de TRANSACIÓN cuya copia se adjunta a este documento.-----

Para constancia se firma el día 02 de Octubre de 2.017.-----


Dr. FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ

NOTARIA QUINCE DEL CÍRCULO
DE MEDELLÍN.

Medellín, 07 de septiembre de 2021

Señor
JUEZ VEINTIDOS (22) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN.
E. S. D.

Radicado:	05001-31-03-022-2019-00145-00
Clase de Proceso:	Verbal
Demandante:	Juan Pablo Botero
Demandado:	Martha Lucila Botero
Asunto	Se proponen excepciones previas.

Propongo, con todo comedimiento, la excepción previa de inepta demanda (art 100 num 5 CGP):

Se soporta de la siguiente, sucinta, manera:

La demanda reclama que se condene a una parte contractual a pagar una cláusula penal por un supuesto incumplimiento contractual. En el caso presente, habiendo dos partes contractuales, no puede una de ella dirigir su pretensión contra uno de los sujetos de derecho que integra la otra parte contractual. Debió en consecuencia, dirigirla contra todos ellos.

En sentido lato, las pretensiones tienen que dirigirse contra la parte promitente compradora, no contra uno de los promitentes compradores.

La cláusula penal, dice lo siguiente:

“El incumplimiento de cualquiera de las PARTES...”

Y es que siendo, como lo es nuestro contrato de promesa de venta, un contrato bilateral, la pretensión tiene que construirse por una parte contractual frente a la otra, no frente a uno de los sujetos plurales que integran la otra parte contractual.

Atentamente,



Eugenio David Andrés Prieto Quintero.
C.C. No. 71.762.013.
T.P. No. 72.175.
Email andres.prieto.quintero@gmail.com