

Rdo. 050013103022 2019 00145 00 - Respuesta a la demanda

Juan Bernardo Tascón Ortiz <jbtascon@uhabogados.com>

Jue 3/06/2021 8:54 AM

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

CC: andres.prieto.quintero@gmail.com <andres.prieto.quintero@gmail.com>; Óscar Fernando Jiménez Echeverri <ojimenez@uhabogados.com>

 1 archivos adjuntos (7 MB)

Familia Posada - Respuesta demanda y anexos.pdf;

Medellín, junio 3 de 2021

Señores

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E. S. D.

Proceso: VERBAL

Demandante: JUAN PABLO BOTERO CARRERA

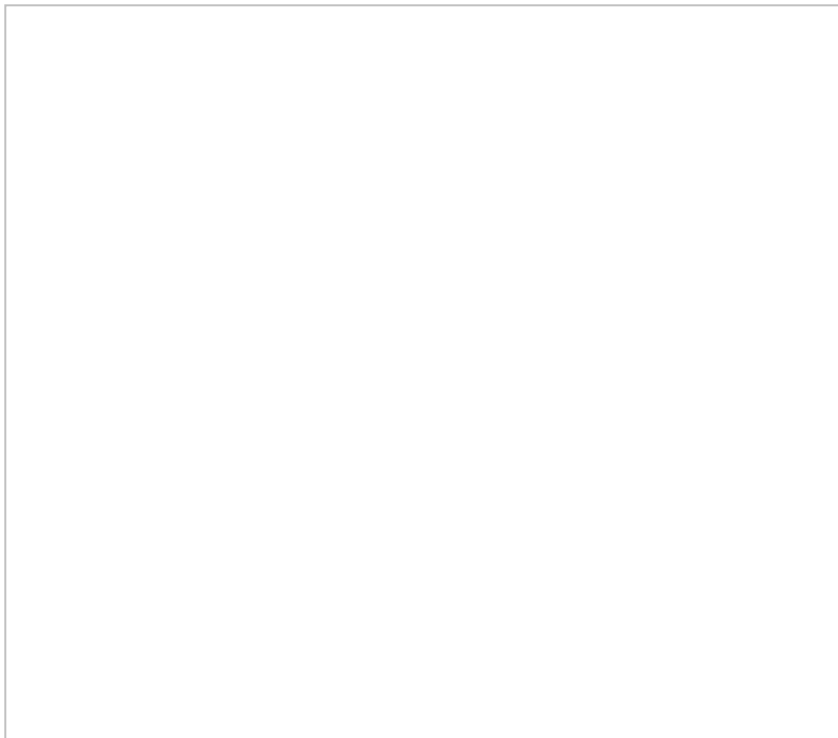
Demandados: MARTHA LUCILA BOTERO MAYA Y OTROS

Radicado: **2019 – 00145**

JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ, abogado identificado con cédula de ciudadanía No. 71.379.321 de Medellín, portador de la tarjeta profesional número 139.321 del C. S. de la J., obrando como apoderado judicial de la parte demandada en el proceso de la referencia (conforme al poder que ya obra en el expediente), respetuosamente presento la respuesta a la demanda con sus respectivos anexos.

Para lo pertinente, copio este mensaje al apoderado de la parte demandantes, a la dirección electrónica desde la cual ha remitido escritos al proceso.

Cordialmente,



La información contenida en este mensaje y cualquier archivo adjunto es para el uso exclusivo de la persona u organización a la que va dirigida y pueden contener información confidencial, información privilegiada o secretos empresariales, legalmente protegidos. Se prohíbe la difusión o reenvío de este mensaje a personas diferentes a su destinatario sin la autorización previa y expresa de Uribe Henao Abogados S.A.S. Si ha recibido este mensaje por error, absténgase de difundirlo o divulgarlo y proceda de inmediato a notificar a la firma vía correo electrónico y a borrar el mensaje de manera definitiva. Uribe Henao Abogados S.A.S. no se hace responsable por daños derivados de virus, corrupción de datos, interrupciones indeseadas o similares en la recepción del presente mensaje.

The information contained in this message and any attached file is intended only for the use of the individual or entity named above and may contain confidential or privileged information and trade secrets that are legally protected. The diffusion or disclosure of this message is prohibited unless prior written authorization from Uribe Henao Abogados S.A.S. If you received this message by error, please refrain from disclosing it and immediately notify the firm vía email, and then delete this message completely. Uribe Henao Abogados S.A.S. does not accept liability in connection with viruses, data corruption, delays or another computer damages derived from the reception of this message.

RESPUESTA A LA DEMANDA

Medellín, junio 3 de 2021

Señores

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E. S. D.

Proceso:	VERBAL
Demandante:	JUAN PABLO BOTERO CARRERA
Demandados:	MARTHA LUCILA BOTERO MAYA Y OTROS
Radicado:	05001-31-03-022-2019-00145-00
Asunto:	Respuesta a la demanda

JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ, abogado identificado con cédula de ciudadanía No. 71.379.321 de Medellín, portador de la tarjeta profesional número 139.321 del C. S. de la J., obrando como apoderado judicial de todos los demandados en el proceso de la referencia (conforme a los poderes que ya obran en el expediente), doy respuesta oportuna a la demanda promovida por el Sr. JUAN PABLO BOTERO CARRERA.

Los demandados en este proceso, a quienes represento, son los Sres. RODRIGO POSADA ÁLVAREZ, identificado con C.C. 70.546.650; MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, identificada con C.C. 42.979.373; MARTÍN POSADA BOTERO, identificado con C.C. 1.017.199.072; y SUSANA POSADA BOTERO, identificada con C.C. 1.017.163.316.

I. ANOTACIÓN PRELIMINAR

Antes de dar respuesta a los hechos de la demanda, considero importante hacer unas apreciaciones iniciales para que el Despacho cuente con mejores elementos de juicio a la hora de examinar el problema debatido en este litigio.

Lo primero que debo advertir es que la mayoría de los hechos de la demanda resultan por completo irrelevantes, pues se refieren a una supuesta simulación relativa que, aun de haber ocurrido, carece absolutamente de trascendencia, pues el demandante no pretende derivar de allí ningún efecto. Tanto así que en el escrito mediante el cual se interpusieron recursos contra el auto que rechazó la demanda, la parte actora reconoce que de esa pretendida declaratoria de simulación no busca derivar ninguna consecuencia específica, sino sólo acreditar que con el acto supuestamente simulado el demandante habría cumplido una de las prestaciones que le correspondían en virtud de la promesa de compraventa celebrada con la demandada MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, a quien se le atribuye un incumplimiento contractual.

De acuerdo con lo anterior, el verdadero problema jurídico que se plantea en este proceso se centra, no en el negocio jurídico cuya simulación se alega, sino en la promesa de compraventa celebrada entre el demandante, su madre BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO y su hermana MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA, como promitentes compradores, y la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, como promitente vendedora. Es éste el contrato (el de promesa) que, según la parte demandante, habría sido incumplido por la Sra. BOTERO MAYA, incumplimiento a partir del cual se pretende la resolución de dicho negocio.

Pues bien, siendo claro que ése es el punto medular de la controversia, con todo respeto pongo de presente al Despacho, desde ahora, que las pretensiones de la

demanda están edificadas sobre una premisa totalmente contraria a la realidad, pues **no es cierto** que la promitente vendedora haya incumplido el contrato de promesa de compraventa.

Es inconcebible, Señora Juez, que el demandante venga a alegar ahora, descaradamente, que la Sra. BOTERO MAYA infringió el contrato, cuando en realidad (i) fue el Sr. JUAN PABLO BOTERO CARRERA, demandante en este proceso, quien incumplió de manera flagrante el contrato de promesa, y (ii) la Sra. BOTERO MAYA se atuvo estrictamente a las precisas instrucciones que le impartieron los promitentes compradores en cuanto a la celebración de la escritura pública de compraventa.

En efecto, sólo de manera tangencial y como si careciera de relevancia, el demandante narra, apenas en el último hecho de la demanda, que celebró con los demás promitentes compradores un supuesto intento o “*connato*” (sic) de transacción en el que se dispuso que la Sra. BOTERO MAYA debía escriturar los inmuebles prometidos en venta únicamente a la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA, acuerdo que según la parte actora, no habría llegado a perfeccionarse.

¡Ningún intento o conato de transacción, Señora Juez! Se trató de una verdadera transacción, debidamente formalizada y perfeccionada. El Despacho bien podrá advertir, a partir de una simple revisión de ese documento (por lo demás aportado como prueba por la parte demandante), que el mismo está suscrito, **con diligencia de reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público**, por el demandante JUAN PABLO BOTERO CARRERA, por su madre BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO y por su hermana MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA (es decir, exactamente por las mismas personas que actuaron como promitentes compradores en la promesa cuya resolución aquí se pretende), además del Sr. RICARDO BOTERO CARRERA (también hermano del demandante).

Lo fundamental para lo que se debate en este proceso, y que la parte actora pretende soslayar, es que en ese contrato de transacción (debidamente celebrado y formalizado, se reitera), todos los promitentes compradores dispusieron, con absoluta claridad y sin ninguna reserva, que los derechos derivados de la promesa de compraventa celebrada con la Sra. BOTERO MAYA **se le cedían en su totalidad a la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA**, y que con la suscripción de la transacción aceptaban expresamente que la escritura de compraventa se otorgara sólo en favor de ella. Así consta en la cláusula 8.1.3 del contrato de transacción celebrado por el demandante con su familia, cuyo tenor literal es el siguiente:

*“8.1.3. A MARÍA BIBIANA MARÍA (sic) BOTERO CARRERA **se le adjudican la totalidad de derechos en la promesa de venta suscrita con la Señora MARTHA LUCÍA** (sic) **BOTERO MAYA**, por lo tanto con la suscripción del presente contrato **aceptan expresamente que la escritura se le haga únicamente a ella**” (se destaca).*

Es francamente inadmisibles, Señora Juez, que luego de suscribir un documento con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público, en el que le cedió a su hermana los derechos que le correspondían en la promesa de compraventa y aceptó de manera expresa que la escritura se otorgara únicamente a nombre de ella, ahora el demandante venga a alegar que la Sra. BOTERO MAYA incumplió el contrato de promesa por haber procedido, justamente, como se le instruyó en ese documento. Por donde se le mire, la argumentación de la parte actora para sustentar la pretendida resolución de la promesa es a todas luces insostenible.

Una vez notificada de esa cesión de derechos y de la aceptación expresa de todos los promitentes compradores, la promitente vendedora no hizo más que cumplir el contrato de promesa, procediendo a otorgar la escritura pública de compraventa a

favor de la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA, sujetándose estrictamente al acuerdo formalizado entre ésta, su hermano (el demandante en este proceso) y su madre. Por esa razón, argumentar ahora que la promitente vendedora incumplió el contrato para pretender con base en ello la resolución de la promesa, es un verdadero despropósito.

Y como si lo anterior fuera poco, el demandante omite informarle al Despacho que fue él, y no la Sra. BOTERO MAYA, quien incumplió en materia grave el contrato de promesa, según se demostrará en el proceso.

II. RESPUESTA A LOS HECHOS

A los hechos de la demanda doy respuesta en los siguientes términos:

AL PRIMERO. Es cierto que se otorgó la escritura pública que aquí se menciona.

Es pertinente aclarar que la celebración de esta venta se explica en virtud de lo estipulado en la cláusula 5ª, literal B de la promesa de compraventa celebrada en junio de 2017 entre la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, como promitente vendedora, y los Sres. BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO, MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA y JUAN PABLO BOTERO CARRERA, como promitentes compradores.

De conformidad con lo estipulado en dicha cláusula, los promitentes compradores se obligaron a transferir, como parte del precio, la propiedad del inmueble denominado “Las Pampas”. Desde ahora preciso que el hecho de haberse otorgado la escritura a favor de todos los demandados no obedeció a una imposición o a una orden de la Sra. BOTERO MAYA. Simplemente, por razones de planeación patrimonial y en beneficio de su familia, ella acordó con el demandante y con las

otras dos promitentes compradoras que se hiciera de esa manera, y éstos no tuvieron ninguna objeción o reserva.

Reitero que la celebración de este negocio jurídico de compraventa del inmueble “Las Pampas” carece por completo de relevancia para lo que se debate en este proceso, pues el incumplimiento que se le pretende atribuir a la Sra. BOTERO MAYA (incumplimiento que no existió) nada tiene que ver con la transferencia del mencionado inmueble.

AL SEGUNDO. Es cierto que el precio de venta del inmueble “Las Pampas”, consignado en la correspondiente escritura, fue de \$515.000.000, circunstancia que también carece por completo de trascendencia.

En efecto, desde ahora aclaro que en la promesa de compraventa celebrada entre las partes, se le asignó a este inmueble otro valor, sin que la Sra. BOTERO MAYA, como promitente vendedora, haya pretendido desconocer en ningún momento la suma que se imputó al precio como contraprestación por la transferencia del inmueble “Las Pampas”. De allí que el precio consignado en la escritura de venta de ese bien resulte completamente irrelevante.

AL TERCERO. Es cierto, de acuerdo con lo que se hizo constar en la escritura. Reitero que al formalizarse mediante ese negocio la transferencia del inmueble “Las Pampas”, para todas las partes fue claro que de esa manera los promitentes compradores estaban abonando al precio la suma pactada en la promesa, circunstancia que la promitente vendedora nunca ha desconocido ni pretendido desconocer.

AL CUARTO. No es cierto como está redactado. Luego de celebrar la promesa de compraventa, las partes acordaron las condiciones en que se haría la transferencia

del inmueble “Las Pampas” para pagar parte del precio, sin que de allí pueda desprenderse una simulación.

En cualquier caso, insisto en que lo relatado en este hecho (y en los subsiguientes que tienen que ver con el mismo asunto), carece completamente de relevancia para lo que se discute en este litigio, pues la transferencia de la finca “Las Pampas” y el valor por el cual se entendió recibido por la promitente vendedora no es objeto de controversia.

AL QUINTO. Contiene varios numerales, a los que respondo de manera separada:

Al 5. Es cierto que se celebró la promesa de compraventa que aquí se menciona.

Al 5.1. Es cierto. Éstos fueron los inmuebles que la Sra. BOTERO MAYA prometió vender, obligación que cumplió estrictamente, como se explicará. Quien por el contrario incumplió el negocio fue el demandante.

Al 5.2. Es cierto. Dado que los promitentes compradores no hicieron la medición prevista en la cláusula 5ª de la promesa, el precio total de la negociación se calculó con base en un área de 983 hectáreas, por el valor que a cada una se asignó en la mencionada cláusula, para un precio total de \$4.816.700.000.

Al 5.3.1. Es cierto que la suma de \$1.000.000.000 fue pagada con la firma de la promesa de compraventa.

Al 5.3.2. Es cierto que se solemnizó el negocio jurídico prometido y que en ese momento fue pagada la suma de \$500.000.000. El demandante omite informar que una cuota adicional del precio, también por valor de \$500.000.000, debía pagarse el

2 de marzo de 2018, y sólo vino a ser cancelada 2 meses después, incurriendo el demandante en incumplimiento contractual.

Al 5.3.3. Es cierto que con la tradición del inmueble “Las Pampas” se pagó parte del precio, según lo pactado en la promesa. **No es cierto** que se haya hecho una simulación por mandato expreso de la promitente vendedora. Como se explicó, previo acuerdo con los promitentes compradores, la escritura de este inmueble se otorgó a favor de la promitente vendedora y de su familia, por simples razones de planeación patrimonial.

Al 5.3.4. Es cierto que el 25 de mayo de 2018 debía pagarse la suma de \$1.358.000.000. **El demandante omite informarle al Despacho que esta suma no fue pagada en la fecha estipulada.** Simplemente se hizo un abono, el 31 de julio de 2018, por valor de \$734.000.000, quedando pendiente la suma \$624.000.000, lo que motivó el inicio de un proceso ejecutivo para el cobro por parte de la promitente vendedora.

Al 5.3.5. Es cierto que el saldo, es decir, la suma de \$468.700.000, debía pagarse en un plazo de un año (aclaro que la promitente vendedora nunca consintió en la prórroga por un año más, que se contemplaba como posibilidad en la promesa). Nuevamente el demandante omite narrarle al Juzgado que este saldo tampoco fue pagado, por lo que tuvo que incluirse en el proceso ejecutivo al que hice referencia antes.

AL SEXTO. No es cierto que se haya simulado un negocio jurídico. Según lo explicado, por acuerdo expreso entre las partes, la escritura de transferencia del inmueble “Las Pampas” se otorgó en las condiciones que figuran en ese documento, pero para la promitente vendedora y para los promitentes compradores siempre ha sido claro, sin que nadie lo haya cuestionado, que con dicha transferencia se pagó

parte del precio de los inmuebles prometidos en venta, exactamente en las condiciones acordadas en la promesa (es decir, la finca “Las Pampas” fue recibida por la suma de \$990.000.000, según lo estipulado en la promesa, y este valor nunca ha sido cuestionado o discutido por las partes).

Con todo, insisto en que los hechos relativos a la transferencia del inmueble “Las Pampas” son irrelevantes, pues allí no radica el objeto del litigio. Además, el incumplimiento contractual en que incurrió el demandante no está relacionado con la transferencia de dicho inmueble, sino —como se explicó— con el pago de las tres cuotas finales del precio (la primera se pagó tarde, la segunda de manera parcial y tardía, y la última nunca se pagó).

Ahora bien, **tampoco es cierto lo relatado al final de este numeral de la demanda**, en el sentido de que el saldo del precio se pagó en dinero *“hasta que la promitente vendedora incumplió sus obligaciones y enajenó los inmuebles tan solo a uno de los promitentes compradores...”*. Lo afirmado en este aparte es, insisto, un verdadero despropósito, conclusión a la que fácilmente llegará el Despacho a partir de estas explicaciones:

- La promesa de compraventa se celebró, como se ha indicado, en el mes de junio de 2017.
- El 22 de septiembre del mismo 2017, el demandante celebró un contrato de transacción con las demás promitentes compradoras (su madre BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO y su hermana MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA), acuerdo en el que también intervino su otro hermano RICARDO BOTERO CARRERA.

- Tal como se señaló en un acápite anterior, en la cláusula 8.1.3 de este contrato de transacción, las partes convinieron cederle a la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA **todos los derechos derivados de la promesa de compraventa celebrada con la Sra. BOTERO MAYA**, y de manera expresa aceptaron que la escritura se otorgara únicamente a nombre de aquélla.
- Luego de celebrada esta transacción, ni el demandante ni ninguna de las otras promitentes compradoras le indicaron o instruyeron a la Sra. BOTERO MAYA que se abstuviera de otorgar la escritura en las condiciones allí previstas. Por el contrario, le notificaron la cesión de los derechos para que procediera de conformidad.
- Una vez informada de la cesión de los derechos derivados de la promesa, y ante la aceptación expresa de todos los promitentes compradores, la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA procedió, observando estrictamente sus obligaciones contractuales, a otorgar la escritura pública de compraventa de los inmuebles prometidos en favor de la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA. De ello da cuenta la escritura pública No. 3.014 del 10 de noviembre de 2017, otorgada en la Notaría 17 de Medellín, mediante la cual se transfirieron a la Sra. BOTERO CARRERA todos los inmuebles prometidos en venta a la Sra. BOTERO (documento aportado como prueba por el demandante). Con el otorgamiento de esta escritura, la Sra. BOTERO MAYA cumplió de manera estricta la totalidad de las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa, a pesar de que quedaba pendiente el pago de parte del precio al que se obligaron los promitentes compradores.
- Justamente, para garantizar el pago de ese saldo del precio, en la cláusula sexta de la promesa de compraventa se estipuló que los promitentes compradores debían otorgar un pagaré a la orden de la promitente

vendedora. ¡Aquí empiezan, Señora Juez, los incumplimientos del **demandante**! El pagaré fue suscrito el 2 de octubre de 2017 por las Sras. BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO y MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA (además del Sr. RICARDO BOTERO CARRERA, quien lo firmó como garante a pesar de no haber intervenido en la promesa de compraventa), pero el Sr. JUAN PABLO BOTERO CARRERA se negó a firmar dicho instrumento, no obstante haberse obligado a hacerlo al celebrar la promesa.

- Paradójicamente, después de que la Sra. BOTERO MAYA hubiese otorgado la escritura de venta a favor de la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA únicamente, y sin plantear ninguna queja u objeción por esa circunstancia, el demandante pretendió cumplir una de las obligaciones que contrajo en la promesa, para lo cual suscribió, no el pagaré firmado por las demás promitentes compradoras, sino un documento que denominó “Adición del pagaré”, mediante el que reconoció la obligación consistente en pagar el saldo del precio de los inmuebles, en las fechas previstas en la promesa, aunque incluyendo unas observaciones ajenas a un título valor. Este documento (que se aporta como prueba) fue suscrito por el demandante, con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público, el 20 de diciembre de 2017, es decir, más de un mes después de la firma de la escritura pública de compraventa entre la Sra. BOTERO MAYA y la Sra. BOTERO CARRERA. ¿Habrá derecho, Señora Juez, a semejante incoherencia? ¿Cómo se explica que el demandante, si consideraba que la Sra. BOTERO MAYA había incumplido la promesa cuando le escrituró los inmuebles únicamente a la hermana de aquél, firme después un documento reconociendo que a la vendedora aún se le estaba debiendo un saldo del precio por

\$2.318.000.000¹? Si fuera cierto, como viene a sostenerlo ahora en la demanda, que la Sra. BOTERO MAYA incumplió el contrato de promesa al escriturarle sólo a la Sra. BOTERO CARRERA, ¿por qué no lo manifestó en su momento en vez de firmar una supuesta adición al pagaré reconociendo la deuda? Por donde se le mire, el alegado incumplimiento en el que se fundamentan las pretensiones de la demanda es inexistente.

- Quien sí incumplió el contrato, se insiste, fue el demandante, pues no sólo no suscribió el pagaré que debía firmar según la promesa, sino que además dejó de pagar una cuantiosa suma de dinero del saldo del precio, a pesar de seguir obligado a ese pago conforme a la promesa de compraventa.

AL SÉPTIMO. No es cierto que la Sra. BOTERO MAYA haya “pretendido” cumplir el contrato de promesa escriturando los inmuebles a la Sra. BOTERO CARRERA únicamente. La realidad es que la Sra. BOTERO MAYA **cumplió** el contrato al proceder de esa manera, pues, como se ha explicado, los demás promitentes compradores (el demandante y su madre) cedieron los derechos derivados de la promesa a la Sra. BOTERO CARRERA y aceptaron de manera expresa que la escritura se le otorgara únicamente a ella.

Es francamente inconcebible la forma como está redactado este hecho de la demanda, pretendiendo llevar al Despacho al convencimiento de que la Sra. BOTERO MAYA incumplió la promesa, como si la transacción entre el demandante y las demás promitentes compradoras no hubiese existido.

¹ En este documento el demandante se equivocó al indicar una cuota por \$1.350.000.000, cuando en realidad, según la promesa, era de \$1.358.000.000. De ahí la diferencia de \$8.000.000 entre la suma total reflejada en este documento y el verdadero saldo del precio a esa fecha.

Las cosas no son así de simples como aquí pretenden plantearse. Claro que la promesa de compraventa se suscribió, no sólo con el demandante, sino también con su madre y su hermana, y que **en principio** los tres promitentes compradores tenían el legítimo derecho a que se les escrituraran los inmuebles. Pero lo que el demandante no dice aquí (dejándolo para el último hecho de la demanda, como si fuera un detalle menor) es que esos derechos le fueron cedidos a su hermana, MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA, en virtud de una transacción firmada por él y reconocida ante Notario Público. Si el demandante aceptó que la escritura se hiciera únicamente a favor de su hermana, si nunca dijo nada después de firmar la transacción, si firmó un documento en el que reconoció la obligación del pago del precio, y si además dejó de pagar lo que le correspondía, ¿cómo es posible que venga ahora, sin ningún pudor, a alegar un incumplimiento de la promitente vendedora? Sin duda, una conducta de tal raigambre debe ser apreciada con todo rigor por el Despacho, como en derecho corresponde.

AL OCTAVO. No es cierto como está redactado. Es evidente que los distintos actos jurídicos están relacionados, pero no es cierto que la venta otorgada por la Sra. BOTERO MAYA en favor de la Sra. BOTERO CARRERA sea un intento parcial de ejecución de la promesa. Con el otorgamiento de esa escritura pública, la promitente vendedora cumplió estrictamente las obligaciones que tenía en virtud de la promesa, habida cuenta de la cesión de derecho que se instrumentó en el contrato de transacción referido.

En este numeral el demandante insiste en que la escritura debió celebrarse con los tres promitentes compradores, como si la cesión de derechos no hubiese existido, alegación que es abiertamente contraria al postulado de la buena fe. Reitero que la Sra. BOTERO MAYA no hizo más que atenerse a lo que los tres promitentes compradores acordaron entre ellos, sin que a ella pueda atribuírsele incumplimiento alguno.

AL DÉCIMO (se omitió en la demanda el hecho noveno). **Es falso.** Sorprende una vez más la postura insostenible del demandante, que a esta altura sigue sin mencionar la transacción celebrada con su familia, como si la misma careciera de relevancia. La Sra. BOTERO MAYA no incurrió en incumplimiento contractual alguno. Por el contrario, en ejecución de la promesa de compraventa, procedió a transferir los inmuebles a la Sra. BOTERO CARRERA, a quien los demás promitentes compradores le cedieron sus derechos, aceptando expresamente que la escritura se otorgara sólo a nombre de ella. Resulta de nuevo inexplicable que la parte actora pretenda hacerle creer al Despacho que la Sra. BOTERO MAYA haya querido, soterrada o inconsultamente, excluir de la venta al demandante y a su madre, cuando la realidad es bien distinta, como ya se ha indicado.

AL UNDÉCIMO. No es cierto. En primer lugar, la Sra. BOTERO MAYA no incumplió el contrato de promesa, por lo que ningún perjuicio pudo habersele irrogado al demandante. Pero además es evidente que el Sr. BOTERO CARRERA, al haberle cedido a su hermana los derechos derivados de la promesa, recibió a cambio otras prestaciones, tal como lo refleja la transacción suscrita entre ellos y que fue aportada por la parte actora como prueba.

El demandante no figura hoy como dueño de los inmuebles prometidos en venta, pero no porque la promitente vendedora haya incumplido, sino porque él le cedió a su hermana los derechos que le correspondían en la promesa de compraventa, cesión que quedó instrumentada en un contrato de transacción. A pesar de eso el demandante viene ahora, no sólo a desconocer esa cesión debidamente formalizada, sino a la culpar a la Sra. BOTERO MAYA de no haberle escriturado los inmuebles, cuando fue él quien de manera expresa aceptó que la escritura se otorgara únicamente en favor de su hermana, tal como a la postre lo hizo la promitente vendedora.

Y como si lo anterior fuera poco, quien incumplió el contrato de promesa fue el demandante, de donde se desprende que no puede alegar ningún perjuicio derivado de un inexistente incumplimiento que quiere atribuirle ahora, sin ningún fundamento, a la Sra. BOTERO MAYA.

AL DUODÉCIMO. No es cierto como está redactado. Si bien en el contrato de promesa se pactó una cláusula penal del 20%, equivalente a la suma aquí indicada, **no es cierto que la misma tenga carácter sancionatorio.** Se trata, sin duda, de una cláusula penal indemnizatoria, pues las partes no estipularon la posibilidad de exigirla conjuntamente con los perjuicios causados, en los términos del artículo 1600 del Código Civil.

En cualquier caso, no es cierto que el demandante esté legitimado para reclamar una parte de la pena, pues ningún incumplimiento puede atribuírsele a la parte demandada, según lo que se ha explicado.

Quien debe la pena pactada a la Sra. BOTERO MAYA es el demandante, pues fue él quien incumplió el contrato.

AL DÉCIMO TERCERO. No se trata de un hecho sino de una consideración jurídica. En cualquier caso, no es cierto que el demandante nada haya *“recibido en desarrollo de este negocio”*. Él le cedió a su hermana los derechos que le correspondían en la promesa de compraventa, en virtud de la transacción celebrada entre ellos. Las vicisitudes de ese acuerdo de transacción, y los eventuales incumplimientos que el demandante pudiera atribuirles a su madre y a sus hermanos (de haber existido), son totalmente ajenos a la parte demandada en este proceso.

AL DÉCIMO CUARTO. Por fin el demandante se refiere al acuerdo de transacción celebrado con su madre y sus hermanos, aunque lo hace de soslayo y de forma totalmente imprecisa.

Dado que en este numeral de la demanda se agrupan varios hechos, me referiré a cada uno de manera separada:

1. **No es cierto** que entre el demandante, sus hermanos y su madre se haya hecho un intento o conato de transacción. Se trata de un contrato de transacción debidamente formalizado y perfeccionado, suscrito por el demandante con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público.
2. **No es cierto** que el contrato de transacción no se hubiese perfeccionado por falta de solemnidades. La transacción, conforme a la regulación legal, es un contrato consensual, aunque las partes en este caso lo elevaron a documento privado. Cosa distinta es que para el cumplimiento de algunas de las obligaciones allí pactadas, se requiera de ciertas solemnidades (p.ej. para la transferencia de inmuebles), pero en lo que respecta a la cesión de los derechos derivados de la promesa de compraventa, es evidente que ninguna solemnidad adicional se requería. Para perfeccionar tal cesión bastaba el acuerdo entre los promitentes compradores, acuerdo que quedó consignado en la cláusula 8.1.3 del contrato, a tal punto que los promitentes compradores no sólo consignaron una cesión de derechos, sino que agregaron: *“...por lo tanto con la suscripción del presente contrato aceptan [los promitentes compradores] expresamente que la escritura se le haga únicamente a ella [a la cesionaria, MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA]”*.
3. **No es cierto** que la transacción no se hubiese perfeccionado por falta *“de claridad en las cláusulas y acuerdos”*. Al menos en lo que respecta a la cesión

de los derechos derivados de la promesa, la cláusula es absolutamente clara. Por lo demás, la supuesta falta de claridad a la que aquí se alude no constituiría, por sí misma, un vicio en la celebración del contrato que impida su perfeccionamiento.

4. **No es cierto** que entre los suscriptores de la transacción *“se pensó en que la escritura que la demandada Martha Lucila Botero Maya debía hacer, fuera realizada a favor de María Bibiana Botero Carrera”*. ¿Habrá derecho, Señora Juez, a semejante ligereza? Cómo es posible que el demandante pretenda darle al asunto el carácter de una simple intención, cuando él mismo firmó ante Notario Público el documento contentivo de la cesión de los derechos y la aceptación expresa para que la escritura se otorgara únicamente en favor de su hermana.
5. **No es cierto** que el documento haya “pretendido” contener un contrato de transacción. Nada faltó para la debida formalización del acuerdo. Insisto una vez más en que se trató de un acuerdo de transacción perfecto, al que la Sra. BOTERO MAYA se atuvo estrictamente, pues aun sin haber sido parte del mismo, como deudora de la obligación consistente en otorgar la escritura pública de compraventa, fue notificada de la cesión de los derechos, en virtud de lo cual procedió a escriturar los inmuebles a la cesionaria MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA.
6. **No es cierto** que la Sra. BOTERO MAYA haya manifestado que *“no aceptaba ninguna cesión de los derechos o de posiciones contractuales como consecuencia del aludido documento contentivo de la pseudotransacción (sic)”*. Ésta es una tergiversación inaceptable del documento suscrito por la Sra. BOTERO MAYA, el cual fue aportado como prueba por la parte demandante.

En esa comunicación, fechada el 19 de julio de 2018, la Sra. BOTERO MAYA se limitó a exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los promitentes compradores y que a esa fecha venían siendo desconocidas, considerando que si bien se había perfeccionado una cesión de los derechos a favor de la Sra. BOTERO CARRERA para que se le escrituraran los inmuebles sólo a ella, **nunca se acordó (no se dijo en la transacción, ni la promitente vendedora lo aceptó expresa o tácitamente) que los demás promitentes compradores quedaban liberados de pagar el precio de los inmuebles.**

Es ésa la razón por la cual en la comunicación del 19 de julio de 2018, la Sra. BOTERO MAYA afirmó que las dificultades familiares que hubieran tenido los promitentes compradores, en relación con el contrato de transacción suscrito entre ellos, *“no los exime de las obligaciones suscritas conmigo como prominentes (sic) compradores pues, entre otras, esas obligaciones no fueron cedidas ni mucho menos aceptadas por mí”*. Con otras palabras, lo que la promitente vendedora señaló en su reclamo fue que sin importar los acuerdos hechos entre los promitentes compradores, y más allá de la cesión de **derechos** consignada en la transacción, todos ellos seguían obligados al pago del precio, porque ella nunca aceptó una cesión de las obligaciones dinerarias derivadas de la promesa.

Señora Juez: es inadmisibile que a partir de esta manifestación, el demandante pretenda sostener que la Sra. BOTERO MAYA no aceptó la cesión de derechos derivados de la promesa, para argumentar que el otorgamiento de la escritura en favor de la Sra. BOTERO CARRERA únicamente, constituiría un incumplimiento contractual. No fue eso lo que la promitente vendedora manifestó al reclamar el pago del precio. Lo que ella dijo, con toda claridad,

fue que nunca había aceptado una cesión de las **obligaciones** derivadas de la promesa.

En este punto es fundamental que el Juzgado advierta la realidad de lo ocurrido: los promitentes compradores, como acreedores de la obligación consistente en celebrar la venta, cedieron sus derechos (únicamente eso, no sus obligaciones) a la Sra. BOTERO CARRERA; pero la Sra. BOTERO MAYA, como acreedora del precio debido por todos los promitentes compradores, nunca consintió en liberarlos de su obligación dineraria. De allí que a pesar de haber escriturado los inmuebles sólo a uno de los promitentes compradores, ella seguía facultada para exigirles a todos el pago del precio, tal como lo hizo en la comunicación que el demandante pretende tergiversar a su antojo. El Despacho no puede llamarse a engaños: cuando en un contrato bilateral una de las partes cede sus derechos, ello no implica que también ceda sus obligaciones o la posición contractual, pues para que esto último ocurra claramente se requiere el consentimiento del acreedor. En el presente caso, los promitentes compradores cedieron sus derechos, pero siguieron obligados a pagar el precio a la promitente vendedora, pues ella nunca aceptó que las obligaciones también fueran cedidas.

Por lo demás, no se pierda de vista que la comunicación de la Sra. BOTERO MAYA está fechada el 19 de julio de 2018, es decir, tiempo después de que se otorgó la escritura pública de compraventa en favor de la Sra. BOTERO CARRERA, y se fundamentó en el incumplimiento de los promitentes compradores en el pago de las cuotas del precio que para esa fecha estaban vencidas. Por esa razón, pretender que con esa comunicación la promitente vendedora desconoció la cesión de derechos, es un contrasentido, pues varios meses antes, luego de haber sido notificada de dicha cesión, ella había dado ya cumplimiento a su obligación de otorgar la escritura pública de

compraventa a favor de la cesionaria. Lo que la Sra. BOTERO MAYA estaba reclamando, como se explicó, era el cumplimiento de las obligaciones a cargo de su contraparte contractual.

7. **No es cierto** que la Sra. BOTERO MAYA haya optado por escriturar los bienes únicamente a favor de la Sra. BOTERO CARRERA a pesar de que el *“intento de transacción fracasó y surgieron un sinnúmero de problemas entre Juan Pablo, su madre y su hermana”*. Insisto en que no se trató de un intento de transacción, sino de un acuerdo debidamente formalizado en el que se consignó la cesión de derechos que explica el otorgamiento de la escritura a favor de la Sra. BOTERO CARRERA exclusivamente. Por lo demás, si el contrato de transacción fue incumplido por quienes lo celebraron, o si entre los promitentes compradores se presentaron problemas familiares, se trataría de asuntos totalmente ajenos a la Sra. BOTERO MAYA y a los demás demandados, y, por tanto, servirse de ellos para alegar un incumplimiento de la promitente vendedora es inadmisibile.

III. OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES

Actuando en nombre y representación de los demandados, me opongo expresamente a la prosperidad de las pretensiones formuladas en la demanda, y solicito se condene en costas al demandante.

Según se explicará, tales peticiones no están llamadas a prosperar en la medida que la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, como promitente vendedora, no incurrió en ningún incumplimiento contractual, razón por la cual la resolución pretendida no procede. Además, porque (i) quien incumplió el contrato de promesa de compraventa fue el demandante, (ii) no se simuló ningún negocio jurídico, (iii) el

demandante no sufrió los perjuicios que alega, y (iv) las pretensiones están indebidamente acumuladas.

En el acápite correspondiente ampliaré las razones de oposición a las pretensiones de la demanda.

IV. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 206 del C.G.P., objeto la estimación de la indemnización pretendida, realizada bajo juramento en la demanda, y solicito que se imponga al demandante la sanción prevista en dicha norma.

La objeción se fundamenta en lo siguiente:

La indemnización pretendida por daño emergente y lucro cesante, correspondiente al supuesto valor de la tercera parte de la finca que el demandante “no obtuvo” y a la utilidad que el demandante dice haber dejado de percibir, es a todas luces improcedente.

En primer lugar, se trata de perjuicios inexistentes, porque el demandante le cedió a su hermana MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA los derechos que le correspondían en la promesa de compraventa celebrada con la demandada MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, de manera que no puede venir a argumentar ahora que no obtuvo una parte de los inmuebles prometidos en venta, o que dejó de recibir una utilidad, cuando en realidad fue por su propia decisión (libre, voluntaria y ajena a la promitente vendedora) que la Sra. BOTERO MAYA otorgó la escritura a favor de la Sra. BOTERO CARRERA únicamente.

Además, el demandante no pudo haber sufrido los perjuicios que alega, porque al ceder sus derechos a su hermana, en virtud de la transacción celebrada con su familia, recibió a cambio unas prestaciones, tal como se desprende de ese documento. Por ende, si padeció algún perjuicio derivado del eventual incumplimiento de ese contrato de transacción, no serían el daño emergente y lucro cesante que aquí reclama sino una afectación distinta, que en cualquier caso debería ser reparada, no por los demandados en este proceso, sino por quien hubiese incumplido (si es que ello ocurrió) las obligaciones derivadas del acuerdo de transacción.

Por otra parte, la indemnización pretendida no procede porque fue el propio demandante quien incumplió el contrato de promesa de compraventa al negarse a otorgar el pagaré que debía suscribir para garantizar el pago del saldo del precio, y al no cancelar de manera completa y oportuna varias de las cuotas de ese saldo. En consecuencia, cualquier eventual perjuicio que el demandante haya sufrido, habría sido causado exclusivamente por su propio incumplimiento.

Adicionalmente, lo pretendido a título de perjuicios no tiene cabida toda vez que es incompatible con la resolución contractual solicitada, y además porque las partes tasaron anticipadamente los daños por incumplimiento al estipular una cláusula penal indemnizatoria (que no sancionatoria, como de forma equivocada lo sostiene el demandante).

Por último, el supuesto lucro cesante cuya indemnización se solicita no reúne los requisitos para que un daño sea indemnizable en virtud de la responsabilidad civil, pues no pasa de ser una simple expectativa de ganancia, fundada en la sola afirmación del demandante y sin ningún sustento probatorio, lo que lo traduce en un daño puramente eventual o hipotético.

V. DEFENSAS Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

Aparte de las defensas y excepciones planteadas al dar respuesta a los hechos de la demanda, y de las que resulten probadas en el proceso (que deben ser declaradas de oficio por el Juzgado), propongo desde ahora las siguientes:

5.1. Cumplimiento del contrato por la promitente vendedora e improcedencia de la resolución contractual:

Como bien se sabe, al tenor del artículo 1546 del Código Civil, la resolución contractual es un remedio del que dispone el contratante que, habiendo cumplido el contrato, ha sido víctima del incumplimiento de su contraparte contractual. De allí que la resolución sólo proceda cuando el contratante demandado ha infringido el contrato, pues de lo contrario no hay lugar a aniquilar el negocio jurídico.

Según se ha explicado al dar respuesta a los hechos de la demanda, la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, promitente vendedora demandada, **no incurrió en incumplimiento contractual alguno**, sino que por el contrario observó estrictamente las obligaciones que la promesa le impuso.

En efecto, si bien la promesa de compraventa fue celebrada por el demandante, su hermana y su madre como promitentes compradores, después de la suscripción de ese contrato tanto el demandante como su madre le cedieron a la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA, todos los derechos que les correspondían conforme a la promesa, y aceptaron expresamente que la escritura pública de compraventa se otorgara sólo en favor de ésta.

En virtud de dicha cesión, que se hizo constar en un acuerdo de transacción que el demandante suscribió con reconocimiento de firma y contenido ante Notario

Público, la Sra. BOTERO MAYA procedió, como correspondía, a otorgar la escritura pública de compraventa a favor de la Sra. BOTERO CARRERA, de lo cual da cuenta el documento aportado como prueba por el propio demandante.

Con el otorgamiento de esta escritura pública, la Sra. BOTERO MAYA dio cumplimiento estricto a las obligaciones que contrajo a la luz de la promesa de compraventa. Ningún reproche puede formularse a ella como deudora contractual. La promesa la obligaba a otorgar la escritura pública de compraventa, y así lo hizo, habiendo sido informada previamente de la cesión de los derechos por parte de los otros dos promitentes compradores a favor de la Sra. BOTERO CARRERA, quien suscribió la escritura como compradora de la totalidad de los inmuebles prometidos en venta.

No puede entonces el demandante alegar ahora que la Sra. BOTERO MAYA incumplió el contrato de promesa al no haberle escriturado los inmuebles, cuando él mismo cedió a su hermana los derechos que tenía en virtud de ese contrato, cesión que quedó instrumentada en un acuerdo de transacción celebrado con su familia, y que el propio demandante ratificó al suscribir un documento (una “adición” al pagaré otorgado a la orden de la promitente vendedora) en el que reconoció que la Sra. BOTERO MAYA tenía derecho al pago del saldo del precio de los inmuebles.

Por consiguiente, no habiendo incurrido la promitente vendedora en incumplimiento alguno, la resolución contractual pretendida es a todas luces improcedente.

5.2. Contrato no cumplido por el demandante:

La resolución que el demandante pretende no procede, no sólo porque la promitente vendedora no incumplió el contrato, sino además porque quien desconoció sus obligaciones contractuales fue el propio demandante.

Según lo tienen suficientemente decantado la jurisprudencia y la doctrina, quien está legitimado para pedir la resolución contractual es el contratante **cumplido**.

En este caso específico, el Sr. BOTERO CARRERA incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado con la Sra. BOTERO MAYA, pues no sólo se negó a otorgar el pagaré que debía suscribir para garantizar el saldo del pago del precio, sino que además inobservó lo que la promesa de compraventa establecía en cuanto a la cancelación de ese saldo.

En efecto, (i) la cuota de \$500.000.000, que debía pagarse el 2 de marzo de 2018, sólo vino a ser cancelada 2 meses después; (ii) la cuota de \$1.358.000.000, que debía cancelarse el 25 de mayo de 2018, se pagó de forma parcial y tardía (se hizo un abono por \$734.000.000 el 31 de julio de 2018); y (iii) la última cuota, por \$468.700.000, no fue cancelada.

Este incumplimiento obligó a la promitente vendedora a promover un proceso ejecutivo en contra de quienes suscribieron el pagaré que garantizaba el pago del saldo del precio (el proceso no se promovió en contra del Sr. BOTERO CARRERA porque, según se explicó, él se negó a firmar el pagaré, suscribiendo en cambio una supuesta “adición” que no cumplía con los requisitos para constituir título valor).

En síntesis, el demandante no está facultado para pretender la resolución contractual porque fue él quien incumplió el contrato de promesa de compraventa. En tal sentido, no puede perderse de vista que, según quedó consignado en la respuesta a los hechos de la demanda, si bien el Sr. BOTERO CARRERA cedió los

derechos que le correspondían en la promesa de compraventa, nunca se desprendió de sus obligaciones dinerarias y, por tanto, debía seguir honrando el pago del precio, cosa que no hizo.

5.3. Validez de la transacción y de la cesión hecha por el demandante:

El demandante argumenta que celebró con su familia apenas un intento o conato de transacción, documento en el que se consignó la cesión de los derechos que a él le correspondían en la promesa de compraventa, en favor de su hermana MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA.

El Despacho no dudará en advertir que el contrato de transacción (aportado como prueba por el propio demandante) es un acuerdo perfectamente formalizado, que el Sr. BOTERO CARRERA suscribió con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público. No se trató, entonces, de ningún “intento”. El demandante firmó con su familia una verdadera transacción (de manera libre y voluntaria, y sin que la Sra. BOTERO MAYA ni ninguno otro de los demandados tuvieran injerencia alguna en ese negocio jurídico), acuerdo en el que se hizo constar la cesión de los derechos derivados de la promesa de compraventa en favor de la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA y la aceptación expresa de los demás promitentes compradores para que la escritura pública se otorgara sólo por ella como compradora.

Ahora, si lo que el demandante pretende argumentar es un incumplimiento del contrato de transacción, es apenas evidente que éste sería un asunto por completo ajeno a los demandados en el presente proceso, y que lo que haya ocurrido con posterioridad a la celebración de ese acuerdo (cosa que atañe únicamente a quienes lo suscribieron), de ninguna manera afecta la validez de la cesión de derechos en él contenida.

Sobre este último punto, el artículo 1959 del Código Civil dispone que la cesión de derechos produce efectos, entre el cedente y el cesionario, desde la entrega del título o el otorgamiento de un documento por aquél a éste. Por su parte, el artículo 1960 del mismo Código establece que frente al deudor y frente a terceros, la cesión produce efectos desde la respectiva notificación.

En este caso, la cesión de los derechos que el demandante hizo en favor de su hermana produjo efectos, entre ellos, a partir de la celebración del contrato de transacción, y frente a la promitente vendedora (deudora de la obligación consistente en otorgar la escritura), desde cuando fue notificada de dicha cesión, lo que condujo a que ella, válidamente, otorgara la escritura de compraventa en las condiciones que los promitentes compradores pactaron al celebrar la cesión de derechos, esto es, únicamente a favor de la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA.

No puede entonces el demandante alegar válidamente que la cesión de los derechos que él hizo en favor de su hermana no produce efectos, para deducir de allí un supuesto incumplimiento de la promitente vendedora. La cesión, vertida en el acuerdo de transacción, es válida y eficaz, y con base en ella la Sra. BOTERO MAYA procedió a cumplir estrictamente el contrato de promesa, como correspondía.

Con todo, reitero que la aceptación de la cesión de derechos por parte de la promitente vendedora (lo que ocurrió con el otorgamiento de la escritura pública a favor de la cesionaria), de ninguna manera implicó que la Sra. BOTERO MAYA estuviese aceptando que las obligaciones dinerarias contenidas en la promesa también fueran cedidas, de suerte que todos los promitentes compradores seguían estando obligados al pago del precio. Insisto en que el acto jurídico consignado en la respectiva cláusula del contrato de transacción, se limitó a una cesión de derechos entre los promitentes compradores, y no tiene el carácter de una cesión de posición contractual ni de una novación por sustitución del deudor.

5.4. Inexistencia de simulación relativa:

Una pretensión de la demanda, acumulada como “subsidiaria consecencial de la primera”, está orientada a que se declare la simulación relativa de uno de los negocios jurídicos celebrados con ocasión de la promesa de compraventa.

Al margen de la indebida acumulación de esta pretensión, lo cierto es que la misma no está llamada a prosperar, pues no existió simulación. Simplemente, luego de celebrar la promesa de compraventa, por razones de planeación del patrimonio familiar la promitente vendedora acordó con los promitentes compradores que el inmueble denominado “Las Pampas”, que le debía ser transferido como parte del precio, se escriturara a nombre de ella pero también de su esposo y sus hijos, modificando así los términos de la promesa.

Ahora, en lo relativo al precio que se consignó en la mencionada escritura, tampoco existió simulación, pues en la promesa de compraventa se estipuló cuál sería el valor a consignar en la misma (como sí se hizo para los inmuebles prometidos en venta por la Sra. BOTERO MAYA). Las partes acordaron que el instrumento habría de otorgarse por el precio allí consignado, así como convinieron quiénes serían los compradores, sin que de allí se desprenda una simulación.

En cualquier caso, esta pretensión es absolutamente intrascendente, pues la parte actora no pretende derivar de allí ninguna consecuencia jurídica específica, de donde resulta que la declaratoria de simulación sería por completo inane. Más aún, tan irrelevante es el asunto, que la promitente vendedora nunca ha desconocido que con la transferencia del inmueble “Las Pampas” los promitentes compradores cumplieron parcialmente con sus obligaciones, y siempre ha tenido como abonado al precio de la venta (sin reclamar un solo peso más de lo que le corresponde) el valor

que se indicó en la promesa como contraprestación por la tradición de dicho inmueble.

5.5. Inexistencia de los perjuicios reclamados:

Los perjuicios reclamados por el demandante son inexistentes.

Como se ha explicado, el Sr. BOTERO CARRERA le cedió a su hermana MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA los derechos que le correspondían en la promesa de compraventa celebrada con la demandada MARTHA LUCILA BOTERO MAYA. Por esta razón, el demandante no pudo haber sufrido perjuicio alguno por el hecho de que la promitente vendedora le hubiese escriturado los inmuebles a la cesionaria, como en efecto lo hizo luego de haber sido notificada de la cesión de derechos. ¿Cómo puede alegar el demandante que sufrió unos daños por no tener la titularidad de los inmuebles, cuando él mismo cedió a su hermana sus derechos en la promesa de compraventa?

Por otra parte, el demandante no pudo haber sufrido los daños que reclama, porque al ceder los derechos a su hermana, en virtud de la transacción celebrada con su familia, recibió a cambio unas prestaciones, tal como consta en ese documento. Por ende, si padeció algún perjuicio derivado del eventual incumplimiento de ese contrato de transacción, no serían el daño emergente y lucro cesante que aquí reclama sino una afectación distinta, que en cualquier caso debería ser reparada, no por los demandados en este proceso, sino por quien hubiese incumplido (si es que ello ocurrió) las obligaciones derivadas del acuerdo de transacción.

Adicionalmente, como ya se ha dicho, lo pretendido a título de perjuicios en ningún caso procede, no sólo porque la Sra. BOTERO MAYA no incumplió el contrato, sino además porque las partes tasaron anticipadamente los daños por incumplimiento al

estipular una cláusula penal indemnizatoria (que no sancionatoria, como de forma equivocada lo sostiene el demandante).

Por último, en cuanto al supuesto lucro cesante cuya indemnización se solicita, este rubro no reúne los requisitos para que un daño sea indemnizable, pues no pasa de ser una simple expectativa de ganancia, fundada en la sola afirmación del demandante y sin ningún sustento probatorio. Se trataría de un daño puramente eventual o hipotético y, por tanto, en ningún caso reparable.

5.6. Falta de legitimación en la causa por pasiva:

Fundamento así esta excepción:

- a) El demandante pretende la declaratoria de resolución contractual, y como consecuencia de ello una indemnización de perjuicios, con el argumento de que la Sra. BOTERO MAYA, promitente vendedora, no le escrituró a él los inmuebles prometidos en venta, sino sólo a su hermana MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA.
- b) El otorgamiento de la escritura pública en favor de la Sra. BOTERO CARRERA únicamente, fue el resultado de una cesión de derechos que el demandante hizo en favor de su hermana. Como lo demuestran las pruebas documentales aportadas por el propio demandante, esa cesión de derechos quedó consignada en un acuerdo de transacción suscrito por él, con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público.
- c) Aun suponiendo que el demandante hubiese sufrido algún perjuicio por no habersele escriturado los inmuebles prometidos en venta, el mismo se derivaría, no de la actuación de la promitente vendedora (quien en virtud de

la cesión de derechos actuó válida y legítimamente), sino del eventual incumplimiento en que hayan podido incurrir los que celebraron el contrato de transacción con el demandante.

- d) En consecuencia, no es la parte demandada la legitimada para resistir la pretensión indemnizatoria del demandante.

5.7. Indebida acumulación de pretensiones:

Las pretensiones de la demanda están indebidamente acumuladas, por las razones que se explican a continuación:

- a) La segunda pretensión de la demanda se formuló como “subsidiaria consecencial de la primera”. La parte demandante insistió, al impugnar el auto que rechazó la demanda, que dicha forma de acumular pretensiones es adecuada. Sin embargo, más allá del criterio doctrinario citado por la parte actora (que en ningún caso puede tenerse como única postura válida), lo cierto es que a la luz de la regulación legal actual, se permite acumular una pretensión como subsidiaria de otra cuando ambas se excluyen entre sí, de donde resulta que una petición no puede ser al mismo tiempo subsidiaria y consecencial de otra.
- b) Por otra parte, la pretensión indemnizatoria, tal como está formulada, es incompatible con la resolución contractual solicitada. En efecto, no puede pedirse al mismo tiempo que el contrato se declare resuelto y que éste se cumpla (bien en especie, o bien mediante una indemnización compensatoria). Si bien a la acción resolutoria se le puede acumular una pretensión indemnizatoria, ésta tiene que apuntar a la reparación del llamado interés negativo o de confianza, es decir, a la indemnización de los perjuicios

causados con la resolución, mas no al pago de los daños que corresponden al cumplimiento del contrato. En este caso, el demandante pretende, por un lado, que el contrato se declare resuelto, y por el otro, que dicho contrato se cumpla por su equivalente en dinero.

- c) También incurre la parte actora en indebida acumulación al pretender al mismo tiempo la indemnización de perjuicios y el pago de la pena pactada, cuando dicha pena, tal como aparece estipulada en la promesa de compraventa, no tiene carácter sancionatorio sino indemnizatorio. Para que dicha acumulación fuese procedente, las partes habrían tenido que acordar, observando lo dispuesto en el artículo 1600 del Código Civil, que el pago de la pena no excluiría la indemnización de perjuicios. Pero como no lo hicieron, la pena pactada constituye una tasación anticipada de perjuicios y no puede pedirse conjuntamente con la indemnización pretendida por el demandante.
- d) Por último, la pretensión de pago de la pena está indebidamente formulada pues carece de fundamento fáctico. Mientras que en el hecho 12º de la demanda se afirma que dada la pluralidad de promitentes compradores el demandante tendría derecho al pago de la tercera parte de la pena (pago que, por las razones que se han explicado, en ningún caso es procedente), en las pretensiones se pide una condena por el valor completo de la misma.

VI. MEDIOS DE PRUEBA

6.1. Interrogatorio de parte al demandante:

Solicito se cite al demandante para que absuelva el interrogatorio que le formularé en la oportunidad procesal correspondiente, de forma verbal o escrita.

6.2. Interrogatorio de parte a los vinculados como litisconsortes necesarios por activa:

Solicito se cite a las señoras BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO y MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA, vinculadas al proceso como litisconsortes por activa, para que absuelvan el interrogatorio que les formularé en la oportunidad procesal correspondiente, de forma verbal o escrita.

En caso de que estas personas resulten excluidas del proceso por cualquier circunstancia, o si el Despacho llegare a considerar que no procede su citación para rendir interrogatorio de parte, solicito sean llamadas a declarar como **testigos**, para que ilustren al Despacho sobre las circunstancias en que se celebró la promesa de compraventa con la Sra. BOTERO MAYA, las negociaciones que tuvieron con el demandante para celebrar un acuerdo de transacción y la efectiva celebración de ese contrato, la cesión de los derechos en la promesa de compraventa que el demandante hizo en favor de su hermana, el cumplimiento del contrato por parte de la Sra. BOTERO MAYA, los incumplimientos contractuales del demandante, y en general sobre los hechos de la demanda y su contestación. Las señoras CARRERA DE BOTERO y BOTERO CARRERA están domiciliadas en Medellín, y pueden ser citadas en los correos electrónicos carrerabibiana@gmail.com y mariabibibotero@gmail.com, respectivamente.

6.3. Declaración de la propia parte:

De conformidad con lo previsto en los artículos 165, 191 y 198 del C.G.P., así como lo establecido por la jurisprudencia colombiana y la doctrina procesal, solicito se decrete y reciba la declaración de los demandados RODRIGO POSADA ÁLVAREZ, MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, MARTÍN POSADA BOTERO y SUSANA POSADA BOTERO.

6.4. Exhibición de documentos:

El demandante y las personas vinculadas como litisconsortes necesarios por activa, exhibirán el original del contrato de transacción celebrado entre ellos el 22 de septiembre del mismo 2017.

Con este documento, que se encuentra en poder de las personas llamadas a exhibirlo, demostraré que el demandante cedió los derechos que le correspondían en la promesa de compraventa celebrada con la Sra. BOTERO MAYA, y que por tanto ella no incurrió en ningún incumplimiento contractual al escriturarle los inmuebles prometidos en venta a la Sra. MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA.

6.5. Documentos:

Solicito que los documentos aportados por la parte demandante sean decretados como prueba también a instancia de la parte que represento.

Además, para que sean apreciados en su valor legal, apporto los siguientes:

- a) Promesa de compraventa celebrada entre la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, de una parte, y los Sres. JUAN PABLO BOTERO CARRERA, BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO y MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA (aclaro que el documento físico está en poder de los demandados y a disposición del Despacho, en caso de que deba ser aportado materialmente al proceso).
- b) Documento suscrito por el demandante el 20 de diciembre de 2017, con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público, denominado

“Adición del pagaré, por la suma de \$2.326.700.000” (aclaro que el documento físico está en poder de los demandados y a disposición del Despacho, en caso de que deba ser aportado materialmente al proceso).

- c) Copia del pagaré suscrito a la orden de la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA por los señores BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO, MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA y RICARDO BOTERO CARRERA, por valor de \$2.236.700.000 (el original de este documento se encuentra en el expediente del proceso ejecutivo que cursa ante el Juzgado 1º Civil del Circuito de Medellín bajo el radicado 2018 – 00593, promovido por la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO CARRERA en contra de BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO, MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA y RICARDO BOTERO CARRERA).
- d) Copia del auto del 4 de febrero de 2019, que libró mandamiento de pago en el proceso ejecutivo al que acaba de hacerse referencia, y de la providencia aclaratoria del 15 de marzo de 2019.
- e) Copia de las comunicaciones remitidas por la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA a los promitentes compradores y al Sr. RICARDO BOTERO CARRERA, el 21 de diciembre de 2017 y el 19 de julio de 2018.
- f) Copia de la comunicación remitida por la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA al Sr. JUAN PABLO BOTERO CARRERA en septiembre de 2018.
- g) Copia de la comunicación remitida por la Sra. BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO a la Sra. MARTHA LUCILA BOTERO MAYA el 20 de febrero de 2019, con su respectivo anexo (carta del 18 de febrero de 2019, de BIBIANA CARRERA DE BOTERO a JUAN PABLO BOTERO CARRERA).

6.6. Declaraciones de terceros:

Solicito se decrete y practique el testimonio de las personas que se mencionan a continuación, quienes declararán sobre las circunstancias en que se celebró la promesa de compraventa en la que la demandada MARTHA LUCILA BOTERO MAYA actuó como promitente vendedora, las negociaciones que hubo entre el demandante y su familia para celebrar un acuerdo de transacción, así como la efectiva celebración de ese contrato, la cesión de los derechos en la promesa de compraventa que el demandante hizo en favor de su hermana, el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de la Sra. BOTERO MAYA, los incumplimientos contractuales del demandante, y en general sobre los hechos de la demanda y su contestación:

- JUAN CAMILO SALAZAR RUEDA, domiciliado en Medellín, quien se localiza la Cra. 3 No. 9 Sur – 237, y en el correo electrónico moscanet@gmail.com
- GONZALO BOTERO MAYA, domiciliado en Rionegro, quien se localiza en Condominio El Remanso, Casa 1 (sector La Amalita), y en el correo electrónico adelaidabernal@gmail.com
- RICARDO ANDRÉS BOTERO CARRERA, domiciliado en Ecuador, quien se localiza en Hacienda Oleaginosa, Patricia Pilar, Santo Domingo, Pichincha, y en el correo electrónico ricardobotero@hotmail.com

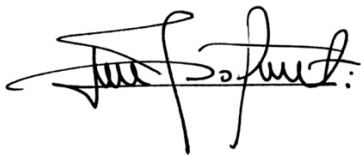
Reitero la solicitud formulada en el numeral 6.2 anterior, en el sentido de citar como testigos a las Sras. BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO y MARÍA BIBIANA BOTERO CARRERA, vinculadas como litisconsortes por activa, en caso de que por alguna razón lleguen a ser desvinculadas del proceso o si el Juzgado estima que no procede su interrogatorio de parte.

VII. NOTIFICACIONES

Los demandados recibirán notificaciones en la Carrera 43 A No. 9 Sur – 91, oficina 1108, en Medellín, y en los correos electrónicos desde los cuales remitieron los poderes al Despacho.

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la Carrera 29 C No. 10 C – 125, oficina 401, en Medellín, y en el correo electrónico ibtascon@uhabogados.com, que coincide con la dirección registrada en el SIRNA.

Señora Juez, atentamente,



JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ

T. P. 139.321 del C. S. de la J.

**PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UN BIEN
INMUEBLE**



Entre los suscritos a saber, MARTA LUCILA BOTERO MAYA, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.979.373, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente que para los efectos del presente contrato se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA, de una parte y de la otra BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 33.198.126, de estado civil soltera; MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA, también mayor vecina de Medellín, casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.862.913 y JUAN PABLO BOTERO CARRERA, mayor de edad, vecino de Medellín, casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.037.576.180 que en adelante para efectos del presente contrato se denominarán LOS PROMITENTES COMPRADORES, hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige por las siguientes condiciones y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que regulan la materia:

PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA es propietaria de los siguientes inmuebles:

1 Lote de terreno, finca rural denominada Suan del Comercio Ubicada en el municipio do Magangué departamento de Bolívar,

entre los corregimientos de Guazo y San Antonio, está compuesta en dos divisiones denominadas La Conformidad y el Suan del Comercio, tiene una cabida superficial de 200 hectáreas, cuyo linderos son: Por el NORTE, con predio que es o fue de Eugenio Calderón; por el SUR con predio que es o fue de Salvador Mendoza; por el ESTE, con Caño Renegado y Rio San Juan de por medio, por el OESTE con el Corredor y Ciénaga de Piñalito. Este inmueble se identifica con el FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 064-0001988 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Magangué.

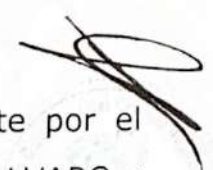
2. Lote de terreno. Finca rural denominada Altamira. Situada en el corregimiento de El Retiro, municipio de Magangué, departamento de Bolívar. Alinderada como sigue por el Este o sea el FRENTE; callejón en medio, con finca denominada Guayacán de propiedad de: los hermanos Botero; por él OCCIDENTE, con la Ciénaga de Gallinazo o Piñalito. Cuando la ciénaga está seca hasta dar con la menor cantidad de agua que queda. Por el NORTE, con propiedad hoy de Antonio Beltrán Balseiro, por el SUR con finca Guayacán Propiedad de los hermanos Botero. Tiene un área superficial de 100 hectáreas. Este inmueble se identifica con FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 064-0004694. de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Magangué.

3. Lote de terreno, finca rural conocida con el nombre de Guayacanes. Situada en el corregimiento de El Retiro, municipio de Magangué, departamento de Bolívar, con una cabida

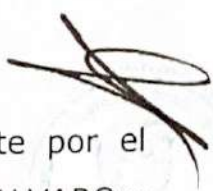
aproximada de 580 hectáreas con todas sus mejoras y Anexidades, alinderada como sigue por el ORIENTE con caño de por medio haciendo frente con propiedad que es de Eugenio Calderón Prasca; por el OCCIDENTE, con propiedad de Juvenal Garizao; por el NORTE con ciénaga de Guaso y propiedad que es de Antonio Beltran B; por el sur, con cienaga de Piñalito. Este inmueble se identifica con el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 064-0000443 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Magangué.-----

4. Predio rural, conocido con el nombre del Mico, ubicado en el corregimiento de El Retiro municipio de Magangué departamento de Bolívar, cuyos linderos son por el NORTE, con el predio de hermanos Calderón Madera con 407 metros; por el SUR colinda con propietarios de varias parcelas con:1.601 metros por el ESTE, colinda con propietarios de varias parcelas con 1.825 metros; por el OESTE, con predio de Álvaro y Gonzalo Botero Maya con 3.207 metros. Tiene un área de 103 hectáreas con 8.320 metros cuadrados. Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria número 064 -0018434 - de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Magangué **PARAGRAFO:** Independientemente de las áreas que figuran en las escrituras y certificados el área real es calculada por LA PROMITENTE VENDEDORA en 983 hectáreas.

SEGUNDA: LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió los inmuebles descritos y alinderados en la cláusula anterior así:



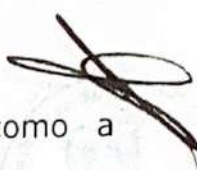
El inmueble con matrícula inmobiliaria 064 - 1988, parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuaron ALVARO y GONZALO BOTERO MAYA, según escritura pública número 475 del 8 de abril de 2000 de la Notaría 3ª de Envigado, parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuó GLORIA CECILIA BOTERO MAYA según escritura pública número 1277 del 9 de noviembre de 2002 de la Notaría 3ª de Envigado y parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuó MARIA ELENA BOTERO MAYA según escritura pública número 3050 del 11 de octubre de 2005 de la Notaría 17 de Medellín. El inmueble con matrícula inmobiliaria 064 - 18434, parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuaron ALVARO y GONZALO BOTERO MAYA según escritura pública número 984 del 6 de septiembre de 2002 de la Notaría 3ª de Envigado y parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuó MARIA ELENA BOTERO MAYA según escritura pública número 3049 del 11 de octubre de 2005 de la Notaría 17 de Medellín. El inmueble con matrícula inmobiliaria 064 - 4694, parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuaron ALVARO y GONZALO BOTERO MAYA, según escritura pública número 475 del 8 de abril de 2000 de la Notaría 3ª de Envigado, parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuó GLORIA CECILIA BOTERO MAYA según escritura pública número 1277 del 9 de noviembre de 2002 de la Notaría 3ª de Envigado y parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuó MARIA ELENA BOTERO MAYA según escritura pública número 3050 del 11 de octubre de 2005 de la Notaría 17 de Medellín.



El inmueble con matrícula inmobiliaria 064 - 443, parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuaron ALVARO y GONZALO BOTERO MAYA, según escritura pública número 475 del 8 de abril de 2000 de la Notaría 3ª de Envigado, parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuó GLORIA CECILIA BOTERO MAYA según escritura pública número 1277 del 9 de noviembre de 2002 de la Notaría 3ª de Envigado y parte por el modo de la tradición y a título de venta que le efectuó MARIA ELENA BOTERO MAYA según escritura pública número 3050 del 11 de octubre de 2005 de la Notaría 17 de Medellín.

TERCERA: LA PROMITENTE VENDEDORA se obligan a transferir a título de compraventa, a LOS PROMITENTES COMPRADORES, quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y las condiciones de la presente promesa la propiedad plena sobre los inmuebles descritos y alinderados en la cláusula primera de la presente promesa.

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles que promete en venta se encuentran libre de todo tipo de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. Así mismo LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que



transferirá a LOS PROMITENTES COMPRADORES, así como a responder por los perjuicios que tales acciones le llegaren a causar. Todo lo anterior excepto por hipoteca abierta a favor del BANCO DE BOGOTÁ, la cual se obligan a cancelar antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a la presente promesa.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA una suma equivalente a CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M.L. (\$4.900.000.) Por hectárea, para lo cual LOS PROMITENTES COMPRADORES por su cuenta, podrán efectuar la medición del inmueble en un plazo máximo de tres meses contados a partir de la firma de la escritura que dé cumplimiento a la presente promesa. Si no se efectúa la medición en el plazo indicado, el precio se pagará por el valor acordado sobre 983 hectáreas, caso en el cual la venta se entiende efectuada como cuerpo cierto.

Si efectuada la medición y el área es distinta, el precio se ajustará en la última cuota según la forma de pago que se acuerda en la presente promesa.

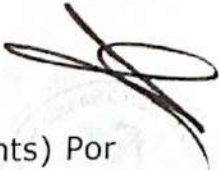
Si LOS PROMITENTES COMPRADORES no están de acuerdo con la medición aportada por EL PROMITENTE VENDEDOR se solicitará a la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN nombre un perito que efectúe la medición, caso en el cual las partes desde ahora se someten al resultado de la misma asumiendo entre ambas los costos en que se deba incurrir para ello.

El precio será cancelado así:

A. La suma de MIL MILLONES DE PESOS M.L. (\$1.000.000.000.00) en la fecha de firma de la presente promesa de compraventa.

B. La suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$500.000.000.00) en la fecha de firma de la escritura que dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa y la transferencia del siguiente LOTE, que las partes valoran en NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$990.000.000):

SEGUNDO LOTE: determinado "LAS PAMPAS" con un área de ciento diez hectáreas (110 has) determinado por las siguientes medidas y linderos generales: por el NORTE con la finca que ha venido llamandose "EL LIMONAR" de CARLOS ALBERTO BOTERO MAYA, en longitud de un mil trescientos veintiocho metros con veintisiete centímetros (1.328,27); con Misael Barrios en longitud de ciento ochenta metros con treinta y cinco centímetros (180,35 mts); con ECOPETROL, antes Colpet, en longitud de trescientos ochenta y seis metros con ochenta y cinco centímetros (386,85 mts); con Jesus Cenaure en longitud de trescientos treinta metros con sesenta y ocho centímetros (330.68 mts); con Margarita Bastidas en longitud de doscientos tres metros con ochenta y cinco centímetros (203,85 mts); con Sergio Campo en longitud de seiscientos



sesenta y nueve metros con seis centímetros (669.06 mts) Por el SUR, con el rio Chicagua en longitud de ochocientos cincuenta y cinco metros con sesenta y cuatro centímetros (855,64 mts); con Margarita Bastidas en longitud de ciento veintiun metros con sesenta y dos centímetros (121,62 mts); con Epifanio Chacon en longitud de quinientos cuarenta y siete metros con cincuenta y tres centímetros (547,53 mts); con playon en longitud de un mil quinientos ochenta y seis metros con sesenta y seis centímetros (1.586,66 mts); por el ESTE con Luis Cera en longitud de ochocientos ochenta y nuevemetros con sesenta y cuatro centímetros (889,64 mts) por el OESTE, con Carlos Alberto Botero Maya en longitud de trescientos noventa y seis metros con setenta y cuatro centímetros (396,74 mts);

PARAGRAFO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA PROMITENTE COMPRADORA garantiza que el inmueble que promete entregar como parte de pago se encuentra libre de todo tipo de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. Así mismo LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá a LOS PROMITENTES VENDEDORES, así como a

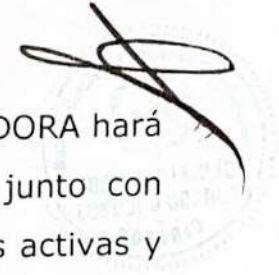
responder por los perjuicios que tales acciones le llegaren a causar.

C. La suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$500.000.000.00) el 2 de marzo de 2018.

D. La suma de MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 1.358.000.000) el 25 de mayo de 2018.

E. El saldo pendiente para completar el precio se cancelará en un plazo máximo de un año prorrogable por otro año más, sin intereses, contados a partir de la firma de la escritura sin intereses.

SEXTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará enajenación del derecho del dominio sobre el inmueble que promete vender y comprar, se otorgará el día 2 de octubre de 2017 a las tres (3) de la tarde en la Notaría Quince de Medellín. El mismo instrumento contendrá por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaré por el saldo pendiente de pago en la misma fecha de suscripción de la escritura que dé cumplimiento a la presente promesa con fecha máximo de pago del 2 de octubre de 2019. Para efectos fiscales el valor de la escritura se efectuará por el valor catastral. En caso de que se deba cancelar el impuesto predial por todo el año 2017 para poder suscribir la escritura, LA PROMITENTE VENDEDORA asumirán lo que corresponda por los meses de noviembre y diciembre.

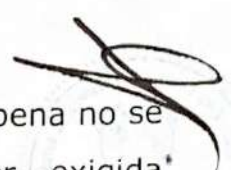


SÉPTIMA. ENTREGA MATERIAL: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega del inmueble a EL PROMITENTE COMPRADOR junto con todos sus usos, costumbres y anexidades y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega del inmueble libre de ocupantes, tales como vivientes, arrendatarios, mayordomos u otros, además libre de semovientes y mayordomo liquidado y será decisión del comprador si continúa o no con sus servicios.

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la entrega material, estará a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, el pago del impuesto predial, servicios públicos y demás que tengan lugar. Igualmente el impuesto de valorización que se decrete en cualquier momento sobre el inmueble con posterioridad a la firma de la promesa de compraventa, pero solo si el contrato prometido se celebra.

OCTAVA. CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las partes, de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de la suma equivalente al Veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble objeto de la presente negociación, además de la comisión pactada en la cláusula

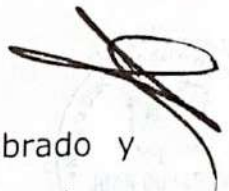


decima primera del presente contrato. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida* separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir con lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo.

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

DÉCIMA. GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales y el impuesto de rentas departamentales a que dé lugar la escritura pública en razón de la compraventa serán cubiertos por mitades entre las partes, el impuesto de registro de la compraventa será por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR. La retención en la fuente será pagada por LA PROMITENTE VENDEDORA.

DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las controversias surgidas entre las partes en razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de este contrato, que no pudiera dirimirse directamente entre ellas, serán sometidas a la justicia ordinaria o a la jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento, siendo decisión del contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, la vía por la cual efectuara la reclamación. Si opta por la jurisdicción de un Tribunal de



Arbitramento será conformado por un (1) árbitro nombrado y escogido de las listas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia por el sistema de sorteo de entre sus listas. El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre la materia, además, el fallo será en derecho. El lugar de funcionamiento del Tribunal, será las instalaciones del Centro de conciliación Arbitraje y Amigable composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia-

DECIMA SEGUNDA: DIRECCIONES: Para todos los efectos relacionados con el presente contrato, así como con el de compraventa (especialmente para asuntos judiciales o arbitrales), las partes expresamente manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL PROMITENTE VENDEDOR: Cra 43A # 9 sur 91 Oficina 1108.

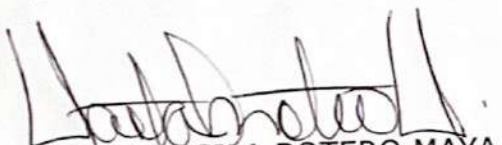
EL PROMITENTE COMPRADOR: Carrera 32 No 9 sur 237, apartamento 801.

En consecuencia con lo aquí pactado, no podrá ninguna de las partes alegar indebida notificación cuando la misma le hubiere sido surtida en la dirección que aparece en el presente contrato, salvo que una de las partes hubiere avisado a la otra, antes de la diligencia de notificación, en forma escrita a la otra parte, la nueva

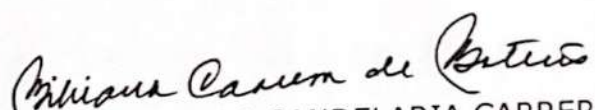
dirección donde recibirá notificaciones, y exista prueba del envío, o
acuse de recibo expedido por la parte a la que se le avisó.

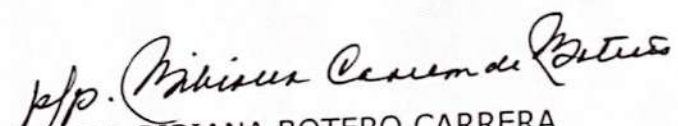
Para constancia se firma ante notario público, en las fechas que se
indican en los sellos de notaría.

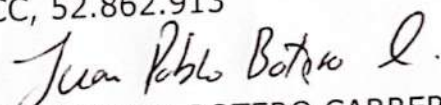
LA PROMITENTE VENDEDORA


MARTA LUCILA BOTERO MAYA
CC. 42979373

LOS PROMITENTES COMPRADORES


BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA BOTERO
CC. 33.198.126


MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA
CC, 52.862.913


JUAN PABLO BOTERO CARRERA



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



29414

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el catorce (14) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín, compareció
MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0042979373 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



s3bf9l39v7

14/06/2017 - 15:30:28.026

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE * 2 EJEMPLARES*.



JUAN GUILLERMO LONDOÑO CORREA
Notario diecisiete (17) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



29501

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el quince (15) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín, compareció:
BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0033198126 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



2hqxfsk4mlx2

15/06/2017 - 16:50:14:604

Bibiana Carrera de Botero

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información COMPRAVENTA: 2 EJEMPLARES.

Juan Guillermo Londoño Correa



JUAN GUILLERMO LONDOÑO CORREA
Notario diecisiete (17) del Círculo de Medellín

Juan Guillermo Londoño Correa

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



29606

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín, compareció:

JUAN PABLO BOTERO CARRERA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #1037576180 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Juan Pablo Botero

----- Firma autógrafa -----



c10byq3wt9q

20/06/2017 - 09:46:30:400

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información COMPRAVENTA: 2 EJEMPLARES.

Carlos Mario Londoño Correa



CARLOS MARIO LONDOÑO CORREA
Notario diecisiete (17) del Círculo de Medellín - Encargado



El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

CARLOS MARIO
LONDOÑO CORREA
Notario Encargado

Adición del pagare, por la suma de \$ 2.326.700.000.

- La suma a pagar de quinientos millones de pesos M/L (\$ 500.000.000) el **día 2 de marzo del 2018.**
- La suma de mil trescientos cincuenta y ocho millones de pesos M/L (\$1.350.000.000) el **día 25 de mayo de 2018.**

Estas dos sumas de dinero se cubrirán con dineros provenientes de la venta de la Hacienda plan Bonito número de matrícula 064-24564 cuyos pagarés se encuentran en poder de la señora **Bibiana De La Candelaria Carrera De Botero CC: 33.198.126**; quien se comprometió a su cobro, y una vez recibido este pago cubrir estas dos sumas descritas.

- La tercera suma de cuatrocientos sesenta y ocho millones de pesos M/L (\$468.000.000) en un plazo mínimo de un año prorrogable a otro más, contados a partir del día **2 de octubre de 2017** sin intereses; expresamente fue asumida por la señora **Bibiana De La Candelaria Carrera De Botero CC: 33.198.126** para constancia de aceptación, se firma en Medellín el día 02 de octubre de 2017.

Juan Pablo Botero C.

Juan Pablo Botero Carrera

CC: 1.037.576.180





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



41559

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veinte (20) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín, compareció:

JUAN PABLO BOTERO CARRERA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #1037576180 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Juan Pablo Botero C.

----- Firma autógrafa -----

5u9ci911hvsf
20/12/2017 - 12:10:21:487



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información ADICION DE PAGARE *2 EJEMPLARES*.

Juan Guillermo Londoño Correa



JUAN GUILLERMO LONDOÑO CORREA
Notario diecisiete (17) del Círculo de Medellín

Número Único de Transacción: 5u9ci911hvsf



PAGARÉ



VALOR DEL PAGARE: 2.326.700.000

INTERESES DE PLAZO: 0

LUGAR DE CUMPLIMIENTO: Medellín en la carrera 32 # 9 sur – 237 apto 1001

INTERESES DE MORA: MAXIMA TASA LEGAL PERMITIDA

PERSONAS A QUIEN DEBE HACERSE EL PAGO: MARTHA LUCILA BOTERO MAYA

DEUDOR: BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO, RICARDO BOTERO CARRERA, JUAN PABLO BOTERO CARRERA Y MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA.

PRIMERA: OBJETO : BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO, JUAN PABLO BOTERO CARRERA, MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA Y RICARDO BOTERO CARRERA, mayores de edad, vecinos de Medellín, identificados con las cédulas de ciudadanía números, 33.198.126; 1.037.576.180; 52.862.913 y 8.026.950 respectivamente, por virtud del presente título, pagare incondicionalmente a la orden de MARTHA LUCILA BOTERO MAYA identificada con cédula de ciudadanía No 42.979.373, en la ciudad de Medellín en carrera 43 A No 9sur -91 oficina 1108 la suma de DOSMIL TRESCIENTOS VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ML (\$ 2.326.700.0000), así:

- La suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ML (\$ 500.000.000) el día 2 de marzo del 2018
-
- La suma de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ML (\$ 1.358.000.000) el día 25 de mayo del 2018
-
- La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ML (\$ 468.700.000) en un plazo máximo de un año prorrogable por otro año más, contados a partir del día 2 de octubre del 2017, sin intereses

En caso de mora de la primera cuota se acelerará la exigibilidad de la segunda y tercera cuota.

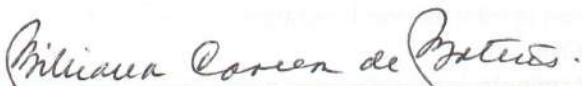


El deudor renuncia al requerimiento previo o constitución en mora. Expresamente declaro excusada la presentación para el pago, el aviso de rechazo y el protesto.

Autorizamos al tenedor para dar por terminado el plazo de la obligación y cobrarla judicial o extrajudicialmente, en el evento de que seamos objeto de embargo de bienes o admitidos a algún proceso de insolvencia o concurso de acreedores.

En caso de cobro judicial o extrajudicial serán de mi cuenta las costas y gastos de cobranza.

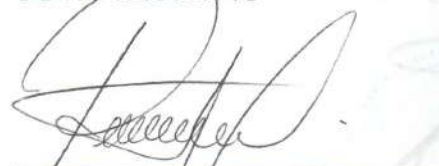
En constancia y señal de aceptación, se firma en Medellín el día 2 de octubre del 2017.



BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO
CC No 33.198.126


JUAN PABLO BOTERO CARRERA
CC No 1.037.576.18


MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA
CC No 52.862.913


RICARDO BOTERO CARRERA
CC 8.026.950



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



39960

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintinueve (29) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín, compareció:

BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0033198126 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Bibiana Carrera de Botero

----- Firma autógrafa -----



31ghvdgx0suc
29/11/2017 - 10:53:28:813



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información PAGARE * 1 EJEMPLAR*.

Juan Guillermo Londoño Correa



JUAN GUILLERMO LONDOÑO CORREA
Notario diecisiete (17) del Círculo de Medellín

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 31ghvdgx0suc*





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



39972

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintinueve (29) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín compareció:

RICARDO ANDRES BOTERO CARRERA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0008026950 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



376q36zo4kjm
29/11/2017 - 11:44:14:038



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información PAGARE * 1 EJEMPLAR*.



JUAN GUILLERMO LONDOÑO CORREA
Notario diecisiete (17) del Círculo de Medellín

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 376q36zo4kjm*





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



39995

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintinueve (29) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín, compareció:

MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0052862913 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Bibiana Botero Carrera

----- Firma autógrafa -----



1oeh0o0br2yj
29/11/2017 - 14:40:53:937



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información PAGARE * 1 EJEMPLAR*.

Juan Guillermo Londoño Correa



JUAN GUILLERMO LONDOÑO CORREA
Notario diecisiete (17) del Círculo de Medellín

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1oeh0o0br2yj*





JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.

Medellín, Enero Veintiuno (21) de Dos Mil Diecinueve (2019).

Proceso:	Ejecutivo
Demandante:	Martha Lucila Botero Maya
Demandados:	Bibiana de la Candelaria Carrera de Botero; María Bibiana Botero Carrera y Ricardo Botero Carrera
Radicado:	05001-31-03-001-2018-00593
Decisión:	Mandamiento de Pago

La demanda incoativa de proceso EJECUTIVO presentada a través de apoderado judicial por la señora MARTHA LUCILA BOTERO MAYA contra los señores BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO; MARIA BIBIANA BOTRO CARRERA y RICARDO BOTERO CARRERA, se ajusta a las exigencias legales (Arts, 82 y 84 del C. G. del Proceso), y el documento allegado como base de recaudo presta mérito de ejecución, al tenor de lo dispuesto en el art. 422 del C. G. del Proceso y arts. 621 y 709 del C. de Cio.

En consecuencia, el juzgado con fundamento en el art. 430 del Código General del Proceso.,

RESUELVE:

1º) LIBRAR mandamiento ejecutivo de pago a favor de la señora MARTHA LUCILA BOTERO MAYA y en contra de los señores BIBIANA DE LA CANDELARIA CARRERA DE BOTERO; MARIA BIBIANA BOTRO CARRERA y RICARDO BOTERO CARRERA por la suma de MIL NOVENTA Y DOS MILLONES

SETECIENTOS MIL PESOS (\$1.092.700.000) por concepto de capital; más la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS \$134.794.741 correspondientes a intereses moratorios liquidados así: \$65.549.485 correspondientes a los intereses moratorios sobre la totalidad de la segunda cuota del pagaré (\$1.358.000.000) liquidados entre la fecha de vencimiento de esa cuota (25 de mayo de 2018) y la fecha del pago parcial (31 de julio de 2018); \$49.985.112 correspondientes al saldo insoluto de la segunda cuota (\$624.000.000) liquidados entre la fecha del abono parcial a la segunda cuota (31 de julio de 2018) y la fecha de presentación de esta demanda; \$16.260.144 correspondiente a los intereses moratorios sobre el valor de la tercera cuota (\$468.700.000) desde la fecha de su vencimiento (2 de Octubre de 2018) hasta la fecha de presentación de la demanda; más los intereses moratorios que se sigan causando durante el proceso a partir de la fecha de presentación de la demanda (21 de Noviembre de 2018) sobre el capital inicial \$1.092.700, a la tasa resultante de aplicar el art. 884 del C. de Comercio, conforme a la redacción que para él dispuso el art. 111 de la Ley 510 de 1999, o lo que es lo mismo, el interés bancario corriente que para cada periodo certifique la Superintendencia Financiera, más un 50%.

2° ORDENAR a los ejecutados que cumplan con la obligación de pagar, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación personal que de este auto se les haga. art. 431 del C. G. del P.

3° ADVERTIR a los ejecutados que con fundamento en el artículo 442 Nral 1° del C. G. del P., disponen del término legal de diez (10) días, para proponer las excepciones de mérito que crean tener en su favor, contados a partir del día siguiente a la notificación personal del mandamiento ejecutivo de pago.

RECONOCER personería suficiente al Dr. JUAN BERNARDO TASCON ORTIZ abogado en ejercicio, para representar en este asunto a la demandante. Arts. 73, 74 y 75 del C. G. del P.

DE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADOS NRO: 008
FUJADO HOY EN LA SECRETARIA DE LEO
JUZGADO 1° CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLIN ANTIOQUIA
EL DIA 22 ENE 2019
A LAS 8 A.M.

NOTIFÍQUESE.,

SECRETARÍA
DGP

El Juez

JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO

2 AUTOS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE ORALIDAD

MEDELLÍN, Marzo quince de dos mil diecinueve

SE ACLARA el auto de fecha 21 de febrero del año que avanza (2019) por medio del cual se libró el correspondiente mandamiento ejecutivo de pago, en cuanto al nombre la codemandada MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA que ese es su verdadero nombre y no como se había anotado MARIA BIBIANA BOTRO CARRERA.

NOTIFIQUESE

JOSE ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

2 AUTO

DGP

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADOS NRO 045
FUNDADO HOY EN LA SECRETARIA DE I
JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN ANTIOQUIA
EL DIA 18 MAR 2019
A LAS 8 A.M.

SECRETARÍA

Medellín, diciembre 21 de 2017

Señores

BIBIANA CARRERA DE BOTERO

MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA

RICARDO ANDRES BOTERO CARRERA

JUAN PABLO BOTERO CARRERA

Ciudad

Cordial saludo.

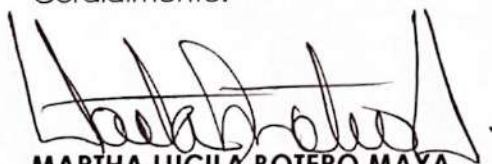
En virtud de la promesa de compraventa suscrita por ustedes, incluido por supuesto Juan Pablo que la firmó el 20 de junio de 2017 en la Notaría 17 del Circulo de Medellín, formalizada luego en la Escritura Pública Nro. 3014 del 10 de Noviembre de 2017 de la Notaria 17 de Medellín, ustedes como promitentes compradores se obligaron, según la Clausula Quinta, a pagarme a mí como promitente vendedora la suma de \$1.000 millones de pesos el día de la firma de la promesa de compraventa, \$500 millones de pesos en efectivo más \$990 millones representados en el lote de terreno denominado Las Pampas con la firma de la escritura pública, \$500 millones de pesos el 2 de marzo de 2018, \$1.358 millones de pesos el 25 de mayo de 2018 y el saldo de \$468.7 millones de pesos a un año prorrogables máximo hasta el 2 de octubre de 2019, para lo cual, según la Cláusula Sexta de dicha promesa de compraventa, se otorgaría la escritura pública el 2 de octubre de 2017, la cual debía contener por parte de los promitentes compradores un pagaré que garantice el pago del saldo pendiente a la fecha de la escritura, esto es, por valor de \$2.326.700.000.

Hasta la fecha el pagaré ha sido suscrito por Bibiana, María Bibiana y Ricardo Andrés, pero no por Juan Pablo, quien se ha negado a suscribirlo aduciendo, según consta en una comunicación que dejó en la Notaría y que adjunto, que al pagaré había que hacerle una adición en el sentido de que las sumas a pagar el 2 de marzo y el 25 de mayo, de 2018, se cubrirían con dineros provenientes de la venta de la hacienda Plan Bonito con matrícula Inmobiliaria No. 064-24564 cuyos pagarés se encuentran en poder de la señora Bibiana Carrera de Botero quien se comprometió a su cobro y una vez recibido este pago cubriría estas dos sumas, y que la suma de \$468.000.000, que se pagaría en un plazo máximo de un año prorrogable a otro más, contados a partir del 2 de octubre de 2017, expresamente fue asumida por Bibiana de la Candelaria Carrera de Botero, cc. 33.198.126.

Debo indicarles que las precisiones o adiciones que Juan Pablo sugiere se le hagan al pagaré que todos ustedes como promitentes compradores se comprometieron a suscribir, corresponde a precisiones de un negocio o acuerdo entre ustedes pero no compromete en absoluto el negocio que hemos efectuados entre nosotros, por lo tanto no deben incluirse en el pagaré que Juan Pablo se niega a firmar. Precisiones que desde el punto de vista jurídico no es pertinente incluir en un pagaré pues en esta clase de título valor por su propia naturaleza los otorgantes se comprometen a pagar incondicionalmente una cantidad de dinero y lo que Juan Pablo está proponiendo incluir son condiciones para su pago, lo cual yo no puedo aceptar bajo ninguna circunstancia.

La negativa de Juan Pablo a firmar el pagaré constituye un incumplimiento del negocio según la Cláusula Sexta del contrato de promesa de compraventa y da lugar al pago de la pena equivalente al 20% del valor total del contrato según los términos establecidos en la Cláusula Octava del contrato.

Cordialmente.



MARTHA LUCILA BOTERO MAYA
C.C. 42.979.373

Medellín, 19 de julio de 2018

Señores

BIBIANA CARRERA DE BOTERO
MARIA BIBIANA BOTERO CARRERA
RICARDO ANDRÉS BOTERO CARRERA
JUAN PABLO BOTERO CARRERA
Ciudad

Cordial Saludo.

En relación con las obligaciones pactadas en la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita por ustedes en calidad de promitentes compradores y yo, MARTHA LUCILA BOTERO MAYA, me permito manifestarles lo siguiente:

En la cláusula QUINTA de la promesa ya indicada se estipuló la forma de pago del inmueble prometido en venta, identificado con matrículas inmobiliarias No 064 -0001988, 064 - 0004694, 064- 0000443 y 064-0018434. No obstante lo anterior, este compromiso se ha incumplido en reiteradas oportunidades, las cuales me permito resumir:

En primer lugar, el señor JUAN PABLO BOTERO CARRERA se ha NEGADO a suscribir el pagaré por la suma de \$2.326.000.000, en su calidad de prominente comprador y que debían suscribir, conforme a lo estipulado en la Cláusula Quinta, TODOS los firmantes.

En segundo lugar, el pago programado para el 3 de marzo de 2018 solo se hizo efectivo dos meses después de lo pactado quedando aun por cancelar \$1.860.000.000, de los cuales \$1.358.000.000 se encuentran en mora desde el pasado 25 de mayo de 2018.

Bajo ninguna circunstancia son de recibo las justificaciones para la demora en los pagos, las cuales, aunque al parecer de manera inconsulta, indican que el señor JUAN PABLO BOTERO otorgó plazos adicionales a los prominentes compradores de la hacienda PLAN BONITO y cuya fuente de pago serviría para honrar sus obligaciones derivadas de la promesa de compraventa, pues dicho plazos nunca se modificaron formalmente en el documento que yo suscribí con ustedes.

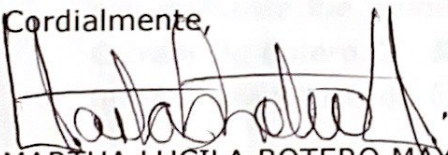
Ahora bien, con respecto al pago del mes de mayo por \$1.358.000.000, las dificultades que han tenido en virtud del contrato de transacción que

dio por terminado la comunidad familiar entre ustedes como compradores y las diferencias que tengan con el señor JUAN PABLO BOTERO, no los exime de las obligaciones suscritas conmigo como prominentes compradores pues, entre otras, esas obligaciones no fueron cedidas ni mucho menos aceptadas por mí.

Sin perjuicio de lo anterior, les quiero reiterar que en mis archivos reposa una "adición" al pagaré, suscrito por JUAN PABLO BOTERO quien en su calidad de prominente comprador reconoce de manera solidaria su obligación a cancelar al menos \$1.850.000.000, documento que se encuentra autenticado en notaria y anexo a la presente. Documento que a la luz de las normas legales constituye por sí solo título valor.

Teniendo en cuenta lo anterior me permito manifestarles que solicitaré formalmente la iniciación de un Tribunal de Arbitramento, según lo acordado en la promesa de compraventa y dejo constancia que de pagar la obligación mediante consignación a nuestras cuentas no purga la mora y por ende el incumplimiento indicado.

Cordialmente,



MARTHA LUCILA BOTERO MAYA
CC.

Anexo, lo enunciado

Medellín, septiembre de 2018

Señor
JUAN PABLO BOTERO CARRERA
Medellín

Juan Pablo,

Con enorme sorpresa recibí su comunicación del 24 de agosto pasado, en la cual sugiere que yo habría incumplido la promesa de compraventa porque no le escrituré a usted una parte del predio Guayacanes.

Considero inconcebible que usted, mediante esta argucia, pretenda desconocer su propia instrucción, impartida por escrito, en el sentido de que la escritura debía otorgarse exclusivamente a favor de María Bibiana.

Así quedó estipulado, con absoluta claridad, en el contrato de transacción mediante el cual usted acordó una reorganización patrimonial con su familia, contrato firmado el 22 de septiembre de 2017 (fecha anterior a la pactada para la firma de la escritura), y cuya cláusula 8.1.3. dispone lo siguiente:

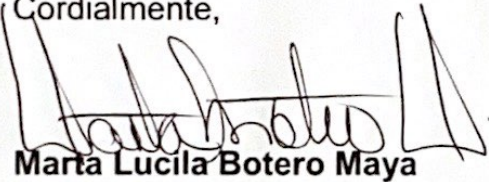
*8.1.3. A MARÍA BIBIANA MARÍA (sic) BOTERO CARRERA se le adjudican **la totalidad de derechos** en la promesa de venta suscrita con la Señora MARTHA LUCÍA BOTERO MAYA, por lo tanto **con la suscripción del presente contrato aceptan expresamente que la escritura se le haga únicamente a ella.** (Se destaca).*

Es impensable que contrariando el deber de buena fe que todos debemos observar, usted venga ahora a argumentar – frente a mí y toda la familia – que yo falté a lo acordado en la promesa, con el solo propósito de intentar excusar el evidente incumplimiento en el que ha incurrido. No pierda de vista que en el contrato de transacción usted

cedió a María Bibiana los derechos derivados de la promesa, pero las obligaciones siguen siendo suyas y de los demás promitentes compradores.

He sido yo quien ha procedido con absoluta honestidad y transparencia. Lo invito una vez más a ajustar su comportamiento a estos principios, y a honrar su palabra.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marta Lucila Botero Maya', with a stylized flourish at the end.

Con copia:

Bibiana Carrera de Botero
Maria Bibiana Botero Carrera
Ricardo Andrés Botero Carrera

Medellín 20 de Febrero de 2019

Señora

MARTHA BOTERO MAYA

Cuidad

Apreciada Martha,

Por medio de la presente, me permito hacerte entrega formal de dos opciones que nos permitan superar los inconvenientes relacionados con la negociación de la finca GUAYACANES.

Como recordaras, JUAN PABLO BOTERO se apropió indebidamente de 640 millones que eran de la familia, dinero con el cual se debía cancelar la totalidad del pago contemplado para el 25 de mayo de 2018.

Esta situación que por supuesto te es ajena, nos ha acarreado innumerables perjuicios morales y económicos los cuales no han sido un obstáculo para buscar alternativas que nos permitan solucionar todos los inconvenientes y resarcir los perjuicios que esta situación te ha acarreado, ese siempre ha sido mi talante.

Lo anterior ha sido mucho más complejo, teniendo en cuenta la precaria productividad en que se encuentran las fincas, sumado a las demás dificultades que se remontan desde hace varios años con los Bancos. Por estas y otras razones nos urge actuar en tu caso con celeridad, antes que se inicien acciones en nuestra contra por de acreedores que puedan hacer valer sus garantías.

En consecuencia, de acuerdo a mis posibilidades económicas y luego de haber sorteado innumerables obstáculos para poder concretar la siguiente oferta, te ofrezco las siguientes posibilidades:

Opción 1

Para cancelar la totalidad de la deuda, estos es, los 640 millones que se encuentran en mora y los 468 millones restantes ofrecemos entregar 230 has de la finca los Alpes (**LIBRE DE HIPOTECA Y GRAVAMENES**), en un área de la finca a concretar entre las partes.

Opción 2

Ante la imposibilidad de cumplir con el pago que se encuentra en mora (y eventualmente el saldo restante), pese a las dificultades económicas que

estamos enfrentando, estamos dispuestos a asumir la totalidad de la cláusula penal y retrotraer la totalidad de la negociación, caso en el cual se procedería así:

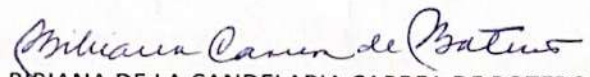
1. El valor total del negocio, fue de \$4.816.700.000 por concepto de 983 hectáreas a \$4.900.000 la hectárea.
2. De este valor, se ha pagado en efectivo \$ 2.717.000.000 millones y \$990.000.000 en especie producto de la transferencia del predio las Pampas, para un total de \$3.707.000.000 millones.
3. Del saldo, esto es \$1.109.700.000, \$ 641.000.000 se encuentran en mora y el saldo restan \$ 468.700.000 se deberían pagar en un plazo máximo de dos años y/o producto de la venta de alguno de los bienes inmuebles que me fueron adjudicados en su totalidad (Cañahuate, Santa María del Mar, Calamari, Los Alpes & Calamari), en virtud del documento privado que suscribí con mis hijos.
4. Así las cosas, nos comprometemos a realizar el traspaso de la totalidad de los predios contemplados en la promesa (Guayacán, la Isla, el Suan y El Mico), asumiendo para ello por partes iguales los gastos de transacción.
5. Restituido el bien, requeriríamos la devolución del predio las pampas, la devolución de 2.717.000.000 millones, menos la cláusula penal que asciende a los \$963.340.000 millones.
6. El saldo restante por restituir, esto es \$1.753.660.000 sugerimos hacerlo en dinero para cancelar la hipoteca que hoy recae sobre el bien ó asumir la deuda que respalda el mismo, y que asciende a una suma similar.

Además, aunque has manifestado que no te interesa ningún negocio sobre la finca Carimagua, te reitero ese ofrecimiento. Esta finca, según un avalúo reciente, tiene un valor comercial \$ 2.500 millones y una hipoteca a favor del Banco Davivienda por \$900 millones. Te ofrecemos entregar el 100% de la nuda propiedad y el usufructo por el valor total que se te adeuda, siempre y cuando te hagas cargo de la obligación financiera que sobre el bien recae.

Por último, no es posible considerar la posibilidad entregar hectáreas del predio Guayacanes, pues hemos observado que al menos en cuatro meses del año el área denominada como "tierra alta" no supera las 200 hectáreas.

Por esta razón, no es posible para nosotros considerar la entrega parcial de una porción del predio en mención, pues entre otras, los presupuestos económicos y productivos de levante y ceba de ganado para cubrir las obligaciones financieras que respalda el bien se encuentran al límite, además de innumerables dificultades que acarrearía modificar la hipoteca que hoy recae sobre el bien, entre otras consideraciones adicionales.

Cordialmente,


BIBIANA DE LA CANDELARIA CARREA DE BOTERO

Anexo, Carta dirigida al señor Juan Pablo Botero del pasado 18 de febrero de 2019

Medellín 18 de febrero de 2019

Señor

JUAN PABLO BOTERO CARRERA

Cuidad

Juan Pablo,

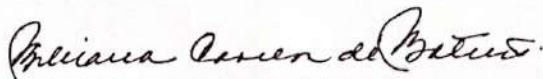
Por medio de la presente, me permito hacerle entrega de una propuesta formal encaminada a superar todas y cada una de las diferencias que han surgido con usted, en virtud del Contrato de Transacción firmado el pasado 22 de Septiembre de 2017.

A la fecha, hemos culminado una negociación con Bancolombia en la cual asumiré el 100% de las obligaciones que se encuentran a mi nombre, al igual que las que se encuentran en cabeza de RICARDO BOTERO. Esto implica que suscribiré un único pagare para respaldar estas nuevas obligaciones, excluyéndolo a usted de respaldar las mismas y las cuales quedaran respaldadas con los activos que conservo, tal y como se había estipulado en el numeral 8.10.1 y Parágrafo del citado acuerdo. En virtud de esta negociación con Bancolombia, estamos en condiciones de culminar el proceso de deslinde de las 120 has y entregarle a usted este lote, LIBRE DE GRAVAMENES E HIPOTECAS.

Así las cosas, queda por resolver la restitución del dinero a la señora MARTHA BOTERO con sus respectivos intereses, la cesión de la tercera parte de la nuda propiedad del predio Calamari y formalizar la cesión del crédito por 121 millones de pesos que usted se obligó a asumir desde el mes de Septiembre del año 2017, con sus respectivos intereses. Sin perjuicio de lo anterior, estamos dispuesto a conciliar estas sumas de dinero con las que usted reclama, siempre y cuando se restituya el dinero que reclama la señora Martha.

Para efectos de proceder a perfeccionar esta propuesta, es imperativo una respuesta formal en un término no mayor a 5 días y suscribir el respectivo contrato de transacción para lo cual se puede comunicar con mi abogado MIGUEL MORENO QUIJANO tel 3115686 o correo miguelmoreno@une.net.co

Atentamente,


BIBIANA CARRERA DE BOTERO

c.c Maria Bibiana Botero Carrera