7 01 14

13. SEP 2019

Santiago de Cali, 13 de Septiembre de 2019

Señor
JUEZ CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REF: PROCESO VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DTE : TABIEN S.A.S.
DDOS : LILIANA BERNAL MARULANDA Y ORLANDO GONZALEZ DOMINGUEZ
RAD : 20190028800
ASUNTO: Contestación de la demanda

JOSE RODRIGO PULIDO BARBOSA, identificado con cedula de ciudadanía No 11.451.437 de Apulo C/marca, portador de la Tarjeta profesional No 299.459 del C.S. de la Judicatura, , actuando en esta oportunidad como apoderado judicial de la señora **LILIANA BERNAL MARULANDA**, codemandada dentro de la ejecución de la referencia, por medio del presente escrito me dirijo a su despacho para **contestar la demanda** de la referencia conforme al artículo 96 del C.G.P, estando dentro del término legal oportuno previsto en el artículo 368, en concordancia del auto interlocutorio No 3710 de fecha 28 de agosto de 2019, proferido por el despacho, demanda promovida en contra de mi representada.

En consecuencia se tiene a los:

HECHOS

3.1. PRIMERO: NO ES CIERTO, hecho que no se acepta, toda vez que las partes acordaron en el DOCUMENTO DENOMINADO "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTE" con fechado del 23 de mayo de 2012, en la CLAUSULA SEPTIMA la cual señala exegéticamente "ENTREGA Y ESCRITURACION O TRADICION DE LOS BIENES ENTREGADOS COMO PARTE DE PRECIO, 1. La entrega de los inmuebles dados como parte del precio, es decir, la casa ubicada en Cali y el apartamento y garaje situado en la Ciudad de Bogotá se entregaran real y materialmente al señor; Luis Eduardo Bonilla en la siguiente forma; **a.- la casa de Cali el día de hoy, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento."**, suscribir UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "EL DIA DE HOY", contrato que NUNCA SE SUSCRIBIO, por las partes, no como lo pretende hacer ver el memorialista, toda vez que en ningún tiempo se ha suscrito contrato de arrendamiento, de forma ESCRITA, como se acordó, **lo que se suscribió el 23 de mayo de año 2012, fue un CONTRATO DE PROMESA DE CONPRAVENTA entre:**

El Sr. **LUIS EDUARDO BONILLA JARAMILLO**, actuando en su propio nombre y como mandatario especial de las señoras **MARIA DEL PILAR**

Jhony-Sept. 25-19

23 58

BONILLA GÓMEZ, SILVIA SUSANA BONILLA GÓMEZ y **CAROLINE YOUNG**, prometieron ceder a título de venta real y enajenación perpetua a favor del Sr. **ORLANDO GONZALEZ DOMINGUEZ, ALBERTO BOTERO TASCON, ALEJANDRO MESA BERNAL, LILIANA BERNAL MARULANDA,** representante legal además **de BERNAL MARULANDA & CÍA. S.C.A., GRACIELA BERNAL MARULANDA** y **JORGE HERNAN MESA CAICEDO**, quienes a su vez prometieron adquirirlos por igual título, tres predios rurales localizados en el paraje de la Unión, municipio de Fuente de Oro, departamento del Meta, república de Colombia, denominados, dos de ellos, El Bosque y el tercero, Las Brujas, con áreas superficiarias aproximadas de 315 has. 7510 M2, 49 has. 9595 M2 y 204 has. 87 M2, matrículas inmobiliarias Nos. 236-1507, 236-6976 y 236-12902 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín (Meta) respectivamente. El contrato preparatorio que tal acuerdo contuvo se suscribió en la ciudad de Bogotá D.C. el día 23 de mayo de 2012. Como prueba de lo anterior, se encuentra el contrato descrito de folio 11 al 18, en la demanda original. No existe prueba alguna de dicha afirmación.

3.2. SEGUNDO: NO ES CIERTO, y no se acepta este hecho, conforme a la sustentación del hecho anterior, es claro que el demandante está actuando conforme al artículo 79,TEMERIDAD O MALA FE numeral 2 y 6.

"3.1. PRIMERO: NO ES CIERTO, hecho que no se acepta, toda vez que las partes acordaron en el DOCUMENTO DENOMINADO "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTE" con fechado del 23 de mayo de 2012, en la CLAUSULA SEPTIMA la cual señala exegéticamente "ENTREGA Y ESCRITURACION O TRADICION DE LOS BIENES ENTREGADOS COMO PARTE DE PRECIO,1. La entrega de los inmuebles dados como parte del precio, es decir, la casa ubicada en Cali y el apartamento y garaje situado en la Ciudad de Bogotá se entregaran real y materialmente al señor; Luis Eduardo Bonilla en la siguiente forma; **a.- la casa de Cali el día de hoy, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento."**, suscribir UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "EL DIA DE HOY", contrato que NUNCA SE SUSCRIBIO, por las partes, no como lo pretende hacer ver el memorialista, toda vez que en ningún tiempo se ha suscrito contrato de arrendamiento, de forma ESCRITA, lo que se suscribió el 23 de mayo de año 2012, es un CONTRATO DE PROMESA DE CONPRAVENTA"

3.3. TERCERO: NO ES CIERTO, y no se acepta este hecho, conforme a la sustentación del hecho PRIMERO, es claro que el demandante está actuando conforme al artículo 79,TEMERIDAD O MALA FE numeral 2 y 6, MAS AUN CUANDO NO EXISTE PRUEBA ALGUNA de dicha afirmación.

"3.1. PRIMERO: NO ES CIERTO, hecho que no se acepta, toda vez que las partes acordaron en el DOCUMENTO DENOMINADO "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTE" con fechado del 23 de mayo de 2012, en la CLAUSULA SEPTIMA la cual señala exegéticamente "ENTREGA Y

ESCRITURACION O TRADICION DE LOS BIENES ENTREGADOS COMO PARTE DE PRECIO,1. La entrega de los inmuebles dados como parte del precio, es decir, la casa ubicada en Cali y el apartamento y garaje situado en la Ciudad de Bogotá se entregaran real y materialmente al señor; Luis Eduardo Bonilla en la siguiente forma; **a.- la casa de Cali el día de hoy, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento."**, suscribir UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "EL DIA DE HOY", contrato que NUNCA SE SUSCRIBIO, por las partes, no como lo pretende hacer ver el memorialista, toda vez que en ningún tiempo se ha suscrito contrato de arrendamiento, de forma ESCRITA, lo que se suscribió el 23 de mayo de año 2012, es un CONTRATO DE PROMESA DE CONPRAVENTA"

3.4. CUARTO: NO ES CIERTO, hecho que no se acepta, toda vez que las partes acordaron en el DOCUMENTO DENOMINADO "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTE" con fechado del 23 de mayo de 2012, en la CLAUSULA SEPTIMA la cual señala exegéticamente "ENTREGA Y ESCRITURACION O TRADICION DE LOS BIENES ENTREGADOS COMO PARTE DE PRECIO,1. La entrega de los inmuebles dados como parte del precio, es decir, la casa ubicada en Cali y el apartamento y garaje situado en la Ciudad de Bogotá se entregaran real y materialmente al señor; Luis Eduardo Bonilla en la siguiente forma; **a.- la casa de Cali el día de hoy, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento."**, suscribir UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "EL DIA DE HOY", contrato que NUNCA SE SUSCRIBIO, por las partes, no como lo pretende hacer ver el memorialista, toda vez que en ningún tiempo se ha suscrito contrato de arrendamiento de forma ESCRITA, lo que se suscribió el 23 de mayo de año 2012, es un CONTRATO DE PROMESA DE CONPRAVENTA", no como lo pretende hacer ver el memorialista, es claro que el demandante está actuando conforme al artículo 79,TEMERIDAD O MALA FE numeral 2 y 6.

3.5. QUINTO: NO ES CIERTO, hecho que no se acepta, toda vez que las partes acordaron en el DOCUMENTO DENOMINADO "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTE" con fechado del 23 de mayo de 2012 en la CLAUSULA SEPTIMA la cual señala exegéticamente "ENTREGA Y ESCRITURACION O TRADICION DE LOS BIENES ENTREGADOS COMO PARTE DE PRECIO,1. La entrega de los inmuebles dados como parte del precio, es decir, la casa ubicada en Cali y el apartamento y garaje situado en la Ciudad de Bogotá se entregaran real y materialmente al señor; Luis Eduardo Bonilla en la siguiente forma; **a.- la casa de Cali el día de hoy, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento."**, suscribir UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "EL DIA DE HOY", contrato que NUNCA SE SUSCRIBIO, por las partes, no como lo pretende hacer ver el memorialista, toda vez que en ningún tiempo se ha suscrito contrato de arrendamiento de forma ESCRITA, lo que se suscribió el 23 de mayo de año 2012, es un CONTRATO DE PROMESA DE CONPRAVENTA", no como lo pretende hacer ver el memorialista, es claro que el demandante está actuando conforme al artículo 79,TEMERIDAD O MALA FE numeral 2 y 6.

14
120

3.6. SEXTO: NO ES CIERTO, y no se acepta este hecho, toda vez que las partes acordaron en el DOCUMENTO DENOMINADO "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTE" con fechado del 23 de mayo de 2012, conforme a LA CLAUSULA SEPTIMA del CONTRATO DE compraventa mencionado suscribir UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "EL DIA DE HOY", contrato que NUNCA SE SUSCRIBIO, por las partes, no como lo pretende hacer ver el memorialista, es claro que el demandante está actuando conforme al artículo 79, TEMERIDAD O MALA FE numeral 2 y 6.

3.7. SEPTIMO. NO SE ACEPTA COMO HECHO, en el entendido de ser una argumentación jurídica, la cual no hace alusión a los presuntos hechos.

3.8. OCTAVO: NO SE ACEPTA, NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE. No existe ni siquiera prueba sumaria que lo pruebe, solo la presunción de la parte actora.

3.9. NOVENO: NO SE ACEPTA, NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE. Toda vez que dicha sesión se causó en un contrato de COMPRAVENTA, no en un contrato de arrendamiento, lo cual convierte dicho acto jurídico, en un ACTO TOTALMENTE NULO, ya que fue fundado en un documento equivoco. El objeto del mismo era de COMPRA Y VENTA, NO DE ARRENDAMIENTO,

3.10. DIEZ: ES PARCIALMENTE CIERTO, en el entendido de haber recibido la comunicación mencionada, pero la parte DEMANDANTE NO MENCIONA que el señor; ORLANDO GONZALEZ, envió respuesta oportuna, en virtud de la misma, donde señalo textualmente

"Comedidamente me refiero a su misiva del pasado 26 de mayo de 2017, conocida recientemente por el suscrito y carente de anexo alguno, en cuya virtud dice haber cedido un presunto contrato de arrendamiento existente entre Ud. y mi persona respecto de la casa No. 12 A de la Parcelación Bella Suiza de esta ciudad, a favor de la sociedad **TABIEN S.A.S**., razón por la cual me permito recordarle que dicho inmueble está vinculado actualmente al proceso verbal conocido por el Sr. Juez Doce Civil del Circuito de Bogotá, radicado No. 2015 - 514, actuación judicial dentro de la cual Ud. figura como codemandado, al igual que otras personas, entre ellas, Luis Eduardo Bonilla Jaramillo, como quiera que de nuestra parte se pregona de manera principal –en nuestra calidad de demandantes- la nulidad de la negociación que involucró, entro otros activos, justamente la casa atrás referida, inmueble sobre el cual pesa actualmente una medida cautelar de inscripción de la demanda

Por lo dicho entonces desconozco en cabeza suya la calidad de arrendador que dice ostentar, lo que determina la no procedencia de la notificación a que alude en su misiva, rechazando expresamente la supuesta cesión efectuada a favor del tercero que en ésta se identifica.

Lo invito, eso sí, Sr. Jaramillo, para que en asocio del resto de las personas que integran la parte demandada, procedamos a explorar fórmulas de solución al conflicto jurídico puesto de presente a la autoridad judicial." Comunicación que se anexa en el presente documento."

Dicha respuesta está en manos del señor; ORLANDO GONZALEZ, también demandado en este proceso.

3.11. DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, y no se acepta este hecho, toda vez que las partes acordaron conforme a LA CLAUSULA SEPTIMA del CONTRATO DE compraventa mencionado suscribir UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, "EL DIA DE HOY", contrato que NUNCA SE SUSCRIBIO, por las partes, no como lo pretende hacer ver el memorialista, es claro que el demandante está actuando conforme al artículo 79, TEMERIDAD O MALA FE numeral 2 y 6.

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones, manifiesto al señor juez que me opongo a todas y cada una de las pretensiones propuestas por la parte actora, por cuanto nunca se ha suscrito un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO entre las partes, lo único que se ha suscrito entre las partes inicialmente, es un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA del inmueble descrito en la argumentación del hecho primero, en el cual se daría como forma de pago el bien inmueble base del presente litigio, contrato preparatorio que no se pudo materializar, por los vicios y nulidades que actualmente se debaten ante el Juez Doce Civil del Circuito de Bogotá, radicado No. 2015 – 514.

Me permito formular las siguientes:

EXCEPCIONES

PREVIAS

1. Artículo 100 numeral 5, C.G.P.
INEPTITUP DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES.
Es claro que dentro del plenario no existe prueba alguna del presunto contrato de arrendamiento y sus condiciones, detallado por la parte actora, el articulo 384 numeral 1, C.G.P. exige como prueba documental, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
Lo que el memorialista presenta es el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre; El Sr. **LUIS EDUARDO BONILLA JARAMILLO**, actuando en su propio nombre y como mandatario especial de las señoras **MARIA DEL PILAR BONILLA GÓMEZ, SILVIA SUSANA BONILLA GÓMEZ** y **CAROLINE YOUNG**, prometieron ceder a título de venta real y enajenación perpetua a favor del Sr. **ORLANDO GONZALEZ DOMINGUEZ, ALBERTO BOTERO TASCON, ALEJANDRO MESA BERNAL, LILIANA BERNAL MARULANDA,** representante legal además **de**

60
122

BERNAL MARULANDA & CÍA. S.C.A., GRACIELA BERNAL MARULANDA y **JORGE HERNAN MESA CAICEDO**, quienes a su vez prometieron adquirirlos por igual título, tres predios rurales localizados en el paraje de la Unión, municipio de Fuente de Oro, departamento del Meta, república de Colombia, denominados, dos de ellos, El Bosque y el tercero, Las Brujas, con áreas superficiarias aproximadas de 315 has. 7510 M2, 49 has. 9595 M2 y 204 has. 87 M2, matrículas inmobiliarias Nos. 236-1507, 236-6976 y 236-12902 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín (Meta) respectivamente. El contrato preparatorio que tal acuerdo contuvo se suscribió en la ciudad de Bogotá D.C. el día 23 de mayo de 2012.

Como lo detalla el mismo contrato en la Cláusula PRIMERA. **OBJETO:** LOS PROMITENTES VENDEDORES **se obligan a vender** a los PROMITENTES COMPRADORES **y estos se obligan a comprar** a aquellos **la totalidad del derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre; tres predios rurales localizados en el paraje de la Unión, municipio de Fuente de Oro, departamento del Meta**, república de Colombia, denominados, dos de ellos, El Bosque y el tercero, Las Brujas, con áreas superficiarias aproximadas de 315 has. 7510 M2, 49 has. 9595 M2 y 204 has. 87 M2, matrículas inmobiliarias Nos. 236-1507, 236-6976 y 236-12902 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín (Meta) respectivamente.

El objeto de dicho documento nunca fue el de formalizar o materializar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con el mismo, SOBRE UN BIEN INMUEBLE en la Ciudad de Cali. El OBJETIVO DE DOCUMENTO DENOMINADO "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" era suscribir el contrato preparatorio para realizar UNA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES en el Departamento del Meta, como lo define exegéticamente, el documento mencionado.

En ese entendido es claro que el objeto del contrato no era obligarse con un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, **el OBJETO está SUFICIENTEMENTE DETERMINADO, en la CLAUSULA PRIMERA** y define claramente obligarse con un CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA. Por lo tanto el contrato en cuestión no puede ser la prueba que allega la parte demandante, de un presunto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Por lo anterior solicito se tenga como probada la excepción formulada, y se proceda conforme al artículo 101 del C.G.P.

2. Articulo 100 numeral 8. C.G.P

PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO.

En la actualidad existe pleito pendiente ante Juez Doce Civil del Circuito de Bogotá, radicado No. 2015 – 514. Con ocasión al mismo CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se pretende hacer valer en este proceso como contrato de arrendamiento, proceso el cual tiene como pleito la rescisión del mismo contrato suscrito por adolecer de una serie de vicios y nulidades que lo hacen insanable.

Antecedentes facticos del pleito pendiente ante el JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA Radicado 2015-514.

"-Las tres heredades prometidas en venta –es menester informar- tienen antecedente de bienes baldíos de la Nación, según puede constatarse del contenido de los certificados de tradición arrimados con este libelo, habiendo sido en el pasado adjudicados por el **INCORA**, hoy, **INCODER.**

4.- El precio pactado por la negociación de venta prometida se fijó en la suma de $ 3.600'000.000 m./cte. que los prometientes compradores se comprometieron a pagar, así: **a)** en dinero: $ 2.450'000.000 en cuatro cuotas, la primera de ellas simultánea con la suscripción de la promesa de venta[1] y la última el día previsto para la suscripción de la escritura pública prometida, en cuantía de $ 1.350'000.000 m./cte. y, **b)** en bienes: $ 1.150'000.000 m./cte. representado en tres inmuebles urbanos[2] y un vehículo automotor.

5.- Los predios urbanos que como parte del precio se comprometieron en la Promesa de venta, por los prometientes compradores, fueron los siguientes:

(i) Lote No. 12 A, que hace parte de la parcelación Bella Suiza, localizada en el municipio de Santiago de Cali, en la vertiente derecha del Río Cañaveralejo, junto con la mejora sobre él protocolizada por sus propietarias (Graciela Bernal Marulanda y Bernal Marulanda & Cía. S.C.A.), mismo que dispone de un área privada de 1.854,80 Mts.2, aunque según el certificado de tradición su área es de 1.659,15 Mts.2, alinderado de la siguiente manera: **NORTE**, entre los puntos 7 y 26, en 21.15 mts. con el lote No. 13 A; **SUROCCIDENTE**, del punto 5 al punto 6, en 40.39 mts., con terreno de propiedad de Siaco Ltda.; **OCCIDENTE**, del punto 6 al punto 7, en 49.16 mts., con la vía pública a La Luisa; **SURORIENTE**, del punto 5 al 22, en 19.56 mts., con el lote No. 11 A; **ORIENTE,** línea curva del punto 22 al punto 26, pasando por los puntos 23, 24 y 25, en 79.02 mts., con la vía interna principal. La parcelación Bella Suiza, de la cual forma parte el inmueble antes aludido, se encuentra construido sobre un lote de terreno con área de 184.226 mts.2, comprendida por el polígono 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,

---

[1] La primera cuota por valor de $ 400'000.000 m/cte.; la segunda por valor de $ 200'000.000 m./cte. exigible el 23.07.2012; la tercera por valor de $ 500'000.000 m./cte. el 23.11.2012.

[2] Como parte del precio a cargo de los prometientes compradores, se comprometieron dos unidades habitacionales construidas sobre el lote No. 12 A de la Parcelación Bella Suiza de Cali y el apartamento 202 y su garaje No. 1 del Edificio Rincón Real. Propiedad Horizontal de Bogotá D.C.

16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 1, cuyos linderos generales son: **NORTE,** del punto 58 al 67, pasando por los puntos del 59 al 66, en distancia de 196.13 mts., colindando con la Avenida Lucio Velasco. Del punto 72 al 74, línea recta pasando por el punto 73, en distancia de 84.20 mts., colindando con terrenos de Siaco Ltda. Del punto 78 al 1, línea quebrada pasando por los puntos 79 y 80, en distancia de 146.87 mts., colindando con terrenos que son o fueron de Siaco Ltda., donde se planteo el Conjunto Residencial Lucerna; **ESTE,** del punto 67 al 72, línea quebrada, pasando por los puntos 68 al 71, en distancia de 318.54 mts., colindando con la Urbanización Cañaveral y con terrenos que son o fueron de Siaco Ltda. Del punto 1 al 36, en línea sinuosa, pasando por los puntos del 2 al 35, en distancia de 682.41 mts., colindando con la Quebrada El Contingente; **SUR,** del punto 36 al 38, línea recta en distancia de 124.58 mts., colindando con terrenos que son o fueron de Siaco Ltda., y del punto 56 al 58, en distancia de 57.21 mts., colindando con terrenos de SiacoLtda; **OESTE,** del punto 38 al 56, línea quebrada pasando por los puntos 39 al 55, en distancia de 561.50 mts., colindando con vía que conduce a La Luisa; y del punto 74 al 78, línea quebrada pasando por los puntos del 75 al 77, en distancia de 131. 02 mts., colindando con terrenos que son o fueron de Siaco Ltda. Este predio está distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 370 – 317700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

(ii) Apartamento No. 202 del Edificio Rincón Real – Propiedad Horizontal, localizado en Bogotá D.C. en la carrera 13 A No. 102 – 30 de su actual perímetro urbano. Esta urbanización está construida sobre el lote de terreno No. 12 de la manzana "K" de la Urb. Rincón del Chicó, con una extensión superficiaria de 336 mts.2 y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: NORTE, en longitud de 28 mts. con el lote No. 10 de la misma manzana y urbanización; ORIENTE, en longitud de 12 mts. con el lote No. 11 de la misma manzana; SUR, en longitud de 28 mts. con el lote No. 14 de la misma manzana y, OCCIDENTE, en extensión de 12 mts. con la carrera 13 A. Esta unidad habitacional está determinada por los linderos y medidas consignados en el plano de propiedad horizontal No. 2 A 5, aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, descritos en la escritura pública No. 2131 del 23 de junio de 2012, notaría 62 de Bogotá, cuya copia auténtica se adjunta a esta demanda. La matrícula inmobiliaria propia de este predio es la No. 50N – 20224563 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.

(iii) Garaje No. Uno, localizado en el primer piso del edificio Rincón Real – Propiedad Horizontal de Bogotá D.C., carrera 13 A No. 102 – 30 de su actual perímetro urbano, cuyos linderos generales se dejaron anotados en el punto anterior, agregando que respecto de sus linderos especiales, cabe la misma observación efectuada respecto del apartamento No. 202. La matrícula

inmobiliaria No. 50N – 20224572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.

6.- Se pactó entre los prometientes vendedores y compradores, según se infiere del texto negocial, que éstos últimos igualmente cederían –como parte del precio a su cargo por los tres predios rurales que prometieron adquirir- el dominio sobre el vehículo Nissan Patrol, modelo 2006, de placas FCK 836, color plata, motor No. ZD30033Y455K y chasis No. JN1KESY61Z0538506.

7.- Conforme la promesa de compraventa pactada, se estableció como fecha para el otorgamiento de la escritura pública de venta prometida el día 23.05.2013, oportunidad ésta en que los interesados habrían de concurrir a la notaría 62 del círculo de Bogotá D.C., destacándose que el contrato preparatorio se modificó en dos oportunidades, según *otrosís* firmados los días 23.11.2012[3] y 01.03.2013[4].

8.- Los prometientes compradores, honrando las obligaciones adquiridas, cedieron a favor de las personas identificadas por el Sr. Bonilla Jaramillo,el derecho de dominio sobre sus propiedades urbanas de Cali y Bogotá D.C., según escrituras públicas autorizadas por el señor Notario 62 del Distrito Capital en junio de 2012, obteniendo a su favor, según los términos consignados en la escritura pública No. 3109 del 24.07.2012, notaría 47 de Bogotá D.C., el dominio sobre el predio Las Brujas, antes, La Florida.

9.- El automotor ya referido se entregó y transfirió a satisfacción de los prometientes vendedores, por la suma en que el mismo fue considerado, esto es, cincuenta millones de pesos ($ 50'000.000) m./cte.

10.- Acatando lo dispuesto en el segundo otrosí (01.03.2013) las partes interesadas concurrieron el día 15.03.2013 al despacho del Sr. Notario 47 del círculo de Bogotá D.C. y suscribieron las escrituras públicas Nos. 909 y 917, mismas mediante las cuales se perfeccionó la cesión a título de venta de los predios denominados –de manera igual- El Bosque, adquiridos, en común y proindiviso, aunque en distintas proporciones, por los prometientes compradores a excepción del Sr. Botero Tascón, quien ya para esa calenda y en razón de su delicado estado de salud y difícil situación económica había cedido su participación en el negocio al Sr. González Domínguez según documento privado del 14.03.2013, aceptado ello por los prometientes vendedores quienes habían sido debidamente informados de la situación en comento.

---

[3] Se postergó la fecha de pago de la tercera cuota de la parte del precio en dinero.

[4] Nuevamente se varío la fecha de pago de la tercera cuota, acordándose además que el saldo previsto para la firma de la escritura pública se cancelaría el 22.09.2013, garantizándose dicho compromiso con la constitución de una hipoteca abierta de cuantía indeterminada y la suscripción de pagarés, por cuanto se dispuso que la fecha de suscripción de las escrituras públicas de venta de los predios denominados El Bosque se perfeccionaría el 12 de marzo de 2013.

~~40~~
126

11.-A través de la escritura pública No. 917 del 15.03.2013 se canceló de manera previa a las declaraciones propias de su venta, el fideicomiso civil constituido a favor de la Sra. Mónica Bonilla Young sobre el predio distinguido con matrícula inmobiliaria No. 236 – 1507, inmueble sobre el cual recayó el gravamen hipotecario de primer grado y cuantía indeterminada que habría de garantizar el saldo del precio exigible para septiembre de 2013, otorgándose por el Sr. González Domínguez y la Sra. Graciela Bernal Marulanda, siete pagarés exigibles para el día 22 del mes y año en cita, representativos del saldo dinerario ($ 1.350'000.000) a cargo de los prometientes compradores y con lo cual satisfacían plenamente las obligaciones a su cargo.

12.- Presentados oportunamente para su registro los títulos escriturarios antes aludidos, los mismos fueron devueltos sin inscripción por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martin. Meta, aduciéndose como justificación para ello, según se lee en las notas devolutivas impresas en abril de 2013 y en lo medular, que no se podía adquirir la propiedad sobre terrenos adjudicados como baldíos si la cabida de tales predios superaba los límites máximos de la **UAF**(Unidades Agrícolas Familiares),establecidos para la zona geográfica de su localización.

13.- Los actos administrativos fueron cuestionados por los interesados, sosteniéndose la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martin (Meta) en su determinación de no inscribirlos, por lo cual dos de los inmuebles objeto de promesa de venta y posterior venta no pudieron ser válidamente enajenados a favor de sus adquirentes.

14.- La circunstancia impeditiva de la inscripción de los títulos escriturarios, constitutiva de nulidad absoluta, y que solo vino a ser conocida por mis mandantes con ocasión del rechazo que de aquellos efectúo la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín. Meta, motivó de parte de éstos el justificado requerimiento al Sr. Bonilla Jaramillo con miras a solucionar el impase presentado, quien recuérdese, actúo en la negociación no solo en su propio nombre, sino además como mandatario general de los demás prometientes vendedores, sin que por éste se atendieran los reclamos formulados, que incluso contemplaron deshacer el negocio.

15.- No obstante que el Sr. Bonilla Jaramillo conocía del rechazo de la inscripción de las escrituras públicas por parte del Sr. Registrador de Instrumentos Públicos de San Martín. Meta, de manera irresponsable endosó en propiedad a terceras personas algunos de los títulos valores otorgados a su favor,desconociendo flagrantemente que los derechos en ellos incorporados solo serian pagados de manera posterior a la transferencia a favor de los compradores de los bienes inmuebles adquiridos por mis mandantes.

16.- El 08 de mayo de 2014 las partes de este asunto judicial, concurrieron al Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación, por

convocatoria efectuada por quienes conforman la parte actora, según solicitud de conciliación extrajudicial en derecho radicada el 25 de febrero de 2014 distinguida con el No. 15652, resultando fallida la misma y agotado el trámite."

Se anexa como prueba a la presente excepción, Copia del auto admisorio proferido por el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, con radicado No 2015-514.

Por lo anterior solicito se tenga como probada la excepción formulada, y se proceda conforme al artículo 101 del C.G.P.

De Merito

3, DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE ARRENDADOR:

Como lo detalla el mismo CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito el 23 de mayo de 2012, el cual obra en el expediente, parte introductoria se definen como partes CONTRATANTES- LUIS EDUARDO BONILLA JARAMILLO, quien actúa en nombre propio y representación de la señora; MARIA DEL PILAR BONILLA GOMEZ, SILVIA SUSANA BONILLA GOMEZ Y CAROLINE YOUNG, quienes en el documento se denominaron los PROMITENTES VENDEDORES, razón por la cual se puede evidenciar, que la calidad ostentada dentro del documento que se pretende hacer valer como prueba "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", NO SE PUEDE ENTENDER O INTERPRETAR como la de un ARRENDADOR, YA QUE ESE NO FUE EL ACUERDO y/o consentimiento de las partes, por lo tanto la CESION realizada ante la sociedad TABIEN S.A.S, ES TOTALMENTE INVALIDA Y NULA DE PLENO DERECHO, toda vez que se basó en un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, Y no en un contrato de arrendamiento, el cual se presume por la parte actora, pero del cual no existe prueba alguna.

Así mismo el objeto del documento denominado "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" en la Cláusula PRIMERA. Señala en su **OBJETO:** LOS PROMITENTES VENDEDORES **se obligan a vender** a los PROMITENTES COMPRADORES **y estos se obligan a comprar** a aquellos **la totalidad del derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre; tres predios rurales localizados en el paraje de la Unión, municipio de Fuente de Oro, departamento del Meta**, república de Colombia, denominados, dos de ellos, El Bosque y el tercero, Las Brujas, con áreas superficiarias aproximadas de 315 has. 7510 M2, 49 has. 9595 M2 y 204 has. 87 M2, matrículas inmobiliarias Nos. 236-1507, 236-6976 y 236-12902 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín (Meta) respectivamente.

El objeto de dicho documento nunca fue el de formalizar o materializar o CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el documento lo expresa claramente es un

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, SOBRE UNOS BIENES INMUEBLES en la VEREDA LA UNION MUNICIPIO DE FUENTE DE ORO DEPARTAMENTO DEL META, Y hay dos partes definidas expresamente, PROMITENTES VENDEDORES y PROMITENTES COMPRADORES, no hay lugar a interpretaciones de MALA FE, como lo hace ver el memorialista, no se denominan ARRENDADOR y ARRENDATARIO, en ninguna cláusula del DOCUMENTO DENOMINADO " CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA", con fecha del 23 de mayo de 2012.

En ese entendido es claro que el objeto del contrato no era obligarse con un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, **el OBJETO está SUFICIENTEMENTE DETERMINADO, en la CLAUSULA PRIMERA** y define claramente obligarse con un CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA. Por lo tanto el contrato en cuestión no puede ser la prueba que allega la parte demandante, de un presunto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Por lo anterior solicito se tenga como probada la excepción formulada, y se proceda conforme al artículo 384 del C.G.P.

4. LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA

Conforme a lo esgrimido a la excepción anterior se puede concluir que para el proceso de la referencia, no existe legitimación en la causa por ACTIVA, ya que NO se cumplen los elementos objetivos para ostentar tal condición de parte ACTIVA, ya que no existe prueba alguna en el plenario que lo demuestre.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA DE CASACIÓN CIVIL

JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ

Magistrado ponente

SC2642-2015

Radicación n° 11001-31-03-030-1993-05281-01

(Aprobado en sesión de cinco de mayo de dos mil catorce)

"la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta 'como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar

129
13

sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión' (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)" (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01; se subraya).

Sin embargo de lo anterior, no escapa a esta Sala que cuando en su defensa el demandado aduce hechos tendientes a refutar el derecho que pretende el actor, y precisamente los trae al proceso buscando desconocer la titularidad de cualquiera de las partes, o de ambas, respecto del objeto material o jurídico debatido, ha de tramitarse como excepción esta particular forma de oposición, que se dirige derechamente a enervar la legitimación en la causa activa o pasiva, entendidos estos conceptos por la Corte, siguiendo a Chiovenda como "*la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)*". (Instituciones de Derecho Procesal Civil, 1, 185)" (G.J. CCXXXVII, v1, n.° 2476, pág. 486. En igual sentido, G.J. LXXXI, n.° 2157-2158, pág. 48, entre otras)."

Por lo anterior solicito se tenga como probada la excepción mencionada.

PRUEBAS

I.- DOCUMENTOS

1. Copia del auto admisorio del proceso en trámite ante el **JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA Radicado 2015-514.**
2. Copia del documento denominado CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA, CON FECHA DE SUSCRIPCION 23 DE MAYO DE 2012

110
44

II.- TESTIMONIAL

Sírvase señoría, citar y hacer comparecer a su despacho a las personas que más adelante identificaré, mayores de edad, vecinos de Cali., quienes bajo la gravedad del juramento expondrán respecto de los hechos constitutivos de las excepciones de fondo, todo aquello que les conste, valga decir, vínculo contractual existente entre los demandantes obligaciones y derechos derivados de aquel y de éste, etc.

Sras. LILIANA BERNAL MARULANDA identificada con cedula No 31.156.521, dirección de notificación en la calle 14 A # 55-175 Casa 12 A de la parcelación cella suiza de la ciudad de cali

Asimismo cítese y hágase comparecer a su despacho, con igual propósito al enunciado para recepcionar el testimonio de las personas antes identificadas, al Sr. **GUSTAVO ALBERTO JARAMILLO GARZON,** mayor de edad y vecino de Villavicencio, a quien personalmente entregaré la citación de rigor.

III.- OFICIOS

Sírvase señoría oficiar a las personas, despachos judiciales, o entidades que más adelante se especifican, para que en cada caso remitan o brinden al Despacho la documentación o la información que de ellas se requiere, en relación con los hechos que informan las excepciones de mérito en precedencia propuestas:

1.- JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, para que a costa de la parte demandante expida copias del proceso con Radicado 2015-514, que certifique y pruebe la excepción propuesta de "PLEITO PENDIENTE"

IV.- INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez, citar y hacer comparecer a su Despacho al sr. **ENRIQUE ALARCON VELEZ,** quien obra como representante legal de la sociedad TABIEN S.A.S. identificada con el NIT. 900366135-9**, o por quien haga sus veces,** demandante del proceso de la referencia, con el propósito que absuelva el cuestionario que de manera oral o escrita le formularé en el curso de la audiencia pública dispuesta para ello, sobre los hechos que informan las presentes excepciones.

ANEXOS

- El documento relacionado en el acápite anterior.
- Memorial poder a mí conferido por las interesadas.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las notificaciones que correspondan al suscrito, las recibiré en la secretaría de su despacho; las citaciones me podrán ser remitidas a la calle 44 # 109-83 Torre Apto 502 de Cali, celular: 313 7484649, email: consultorjuridicorp@gmail.com

Demandada: LILIANA BERNAL MARULANDA identificada con cedula No 31.156.521, dirección de notificación en la calle 14 A # 55-175 Casa 12 A de la parcelación cella suiza de la ciudad de Cali, email: lilibernalm@hotmail.com, Teléfono Celular 317 4292888

Del Sr. Juez Catorce civil municipal de Cali

Atentamente,

JOSE RODRIGO PULIDO BARBOSA
C.C. No. 11, 451,437 de Apulo C/marca
T.P. No. 299.459 del C.S. de la J.

112 16

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PARTES CONTRATANTES.- LUIS EDUARDO BONILLA JARAMILLO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la C.C. No. 17.096.086 de Bogotá, quien actúa en nombre propio y representación de las señoras **MARIA DEL PILAR BONILLA GOMEZ, SILVIA SUSANA BONILLA GOMEZ** y **CAROLINE YOUNG,** según poderes conferidos para el efecto, quienes de aquí en adelante se llamaran los **Prometientes Vendedores**, por una parte; y, por la otra. **ALBERTO BOTERO TASCON**, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con la C.C. No. 13.825.001 de Bucaramanga; **ORLANDO GONZALEZ DOMINGUEZ,** mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con la C.C. No. 16.252.647 de Palmira (Valle) quien actúa en nombre propio y según poderes especiales conferidos por **ALEJANDRO MESA BERNAL; LILIANA BERNAL MARULANDA,** en nombre propio y como representante legal de la sociedad **BERNAL MARULANDA & CIA S.C.A.; GRACIELA BERNAL MARULANDA** y **JORGE HERNAN MESA CAICEDO**, quienes de aquí en adelante se denominaran los **Prometientes Compradores,** se ha celebrado el contrato que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO:** LOS PROMETIENTES VENDEDORES se obligan a vender a los PROMETIENTES COMPRADORES y éstos se obligan a comprar a aquellos la totalidad del derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre los siguientes bienes: **a)** Predio denominado **EL BOSQUE**, ubicado en la vereda La Unión Municipio de Fuente de Oro, Departamento del Meta, con un área aproximada de trescientos diez y siete hectáreas (315 H) y siete mil quinientos diez metros cuadrados (7.510 M2), distinguido con los siguientes linderos: PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como tal el punto uno (1) situado al NORTE donde concurren las colindancias de Gilberto Edrul Mancera Echeverry y el peticionario colinda así: OESTE, con Gilberto Echeverry en mil quinientos setenta metros (1.570.oo mts), puntos uno A nueve A (1 A 9 A), con María del Rosario Barreto, en cuatrocientos setenta y cinco metros (475 mts), puntos nueve A a Diez (9 A a 10), SUROESTE, con Aureliano González en cuatrocientos veinticinco metros (425 mts) puntos diez (10 al diez y seis (16), caño al medio, con Jesús María Parrado, en ochocientos diez metros (810.oo mts) punto diez y seis (16) al veintiocho (28), SURESTE, con predio de Luis Sánchez, en quinientos metros (500.oo mts), punto veintiocho (28(al detalle A del delta veintinueve (29), con Manuel Parra, en setecientos treinta metros (730.oo mts) del detalle A al delta veintinueve (29) al delta treinta y seis (36) con Cecilia Barragán, en ciento veintiocho metros (128.oo mts), puntos del detalle A del delta treinta y seis (36), al treinta y ocho (38), ESTE, Con campo Elías Rivera, en ochocientos metros (800.oo Mts) puntos treinta y ocho (38) al cincuenta (50), con Hernando Villamil en mil seiscientos metros (1.600 mts), punto cincuenta (50), al detalle A del delta cincuenta y nueve (59); NORTE, con José Gregorio Mancera en trescientos setenta y dos metros (372.oo mts), puntos del delta A al delta cincuenta y ocho (58) al A del sese-nta y uno (61) al uno (1) y

encierra. . A este inmueble le corresponde la matricula inmobiliaria No. **236-1507** de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Martin Meta. **Tradición:** Los prometientes vendedores adquirieron los inmuebles de la siguiente manera: En común y proindiviso con la señora Silvia del rosario Bonilla Jaramillo, por escritura pública No. 3152 del 26 de septiembre de 1989 de la Notaría Veinte del Circulo de Bogotá. Fallecida la señora Silvia del Rosario Bonilla Jaramillo, se le adjudicó la cuota parte del dominio al señor Luis Eduardo Bonilla Jaramillo, mediante trámite notarial, que consta en la escritura pública No. 2011 del 10 de diciembre de 2010 de la Notaría 60 de Bogotá, aclarada mediante escritura pública No. 367 del 4 de marzo de 2011 del mismo Despacho Notarial. Los prometientes vendedores constituyeron Fideicomiso Civil mediante Escritura No. 3088 del 4 de octubre de 2011 de la Notaria Once (11) de Bogotá, a favor de Mónica Bonilla Young, limitación que levantaran los constituyentes del mismo. **b)** Predio denominado **El BOSQUE** ubicado en la vereda La Unión, Municipio de Fuente de Oro, Departamento del Meta con una cabida aproximada de cuarenta y nueve hectáreas (49 hts) y nueve mil quinientos noventa y cinco metros cuadrados (9.595 M2) distinguido con los siguientes linderos: ORIENTE: A partir del mojón uno (1), que está situado en el punto donde concurren colindancias de Campo Elías Rivera y el peticionario el línea recta con azimut de veintitrés grados (23°) cincuenta y nueve minutos (59´), y distancia W 1555 mts, hasta el mojón dos (2) con Parcela de Campo Elías Rivera; por el NORTE , Del mojón dos (2), en línea recta con azimut de doscientos ochenta grados (280 °) diez minutos (10´) y distancia de trescientos treinta y cuatro metros (334.oo mts) hasta el mojón tres (3), con terrenos baldíos; OCCIDENTE; Del mojón tres (3), en línea recta con azimut de doscientos seis grados (206°), y veinte minutos (20´) y distancias de mil doscientos ochenta y seis (1.286 mts), hasta el mojón cuatro (4), con parcela María Oliva Mancera; por el SUR, Del mojón cuatro (4), en línea recta con azimut de cientos cuarenta y un metros (141 mts), dos minutos (2´) y distancia de cuatrocientos veintidós metros (422 mts), hasta el mojón uno (1), donde cierra el Polígono con terrenos baldíos. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. **236-6976**. A los dos predios les corresponde la cédula catastral No. **00-2-007-037**. **Tradición**: El inmueble pertenece a María Del Pilar y Silvia Susana Bonilla Gómez, quienes lo adquirieron por Escritura Pública No. 3152 del 26 de septiembre de 1989 de la Notaria 20 de Bogotá; y, Luis Eduardo Bonilla Jaramillo tiene poder especial para celebrar este acto y otorgar la escritura correspondiente. **c)** Globo de terreno rural denominado **LAS BRUJAS** ubicado en el paraje de Uricacha, en el Municipio de Fuente de Oro, Departamento del Meta, cuya extensión ha sido calculada aproximadamente en doscientos cuatro hectáreas (204 hts) con ochenta y siete metros cuadrados (87 M2) con referencia catastral número 00-2-009-001, matrícula inmobiliaria número **236-012902** y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como tal el punto No. 1, situado al Norte, donde concurren las colindancias de HERNANDO VILLAMIL, Aureliano

González y el peticionario colinda así: NOROESTE: con Aureliano González en quinientos treinta y cinco metros (535 Mts) puntos uno a diez (1 a 10). OESTE: Con Eulogio Suárez, en trescientos setenta metros (370 mts) caño al medio punto diez al diecisiete (10 al 17) con Mario López, en quinientos metros (500. Mts) puntos diecisiete a veinticinco (17 a 25) con Julio Alvarez en novecientos cuarenta y cinco metros (945 mts) puntos veinticinco a treinta y cuatro (25 a 34), caño de por medio. SUR, con Jorge Gaitán, en seiscientos treinta metros (630 mts), caño Uricacha al medio, puntos treinta y cuatro al detalle A (34 – al punto A) del delta treinta y nueve (39) con Saúl Peña (hoy Abel Antonio Martínez) en setecientos ochenta metros (780 mts) puntos del detalle A, del delta 39 al 47. SURESTE: con Luis Eslava, en ochocientos setenta y cinco metros (875 mts) puntos del detalle A , del delta cuarenta y siete al detalle A del delta 63. ESTE, con Ana Gertrudis Barragán, en doscientos metros (200 mts) del detalle A al delta sesenta y cinco (65) al veintiocho (28); NORESTE: con Hernando Villamil, en ochocientos diez metros (810 mts) puntos veintiocho al uno (28 al 1) y encierra. **Tradición**: El señor Luis Eduardo Bonilla adquirió el inmueble de la siguiente manera: El 50% por escritura pública No. 105 del 30 de enero de 1987 de la Notaría Segunda de Villavicencio. El otro 50% mediante escritura pública No. 182 del 19 de marzo de 1988 de la Notaría Única de Granada Meta. Sobre este bien constituyo Fideicomiso Civil mediante Escritura No. 3088 del 4 de octubre de 2011 de la Notaria Once (11) de Bogotá a favor de Mónica Bonilla Young. **SEGUNDA. PRECIO.** El precio total del contrato es la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS ($3.600´000.000) pagaderos de la siguiente manera: **En dinero efectivo:** la cantidad de Dos Mil Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos ($2.450.000.000), pagaderos de la siguiente forma: **a1)** Cuatrocientos Millones de Pesos ($400´000.000) a la firma del presente contrato; **a2)** Doscientos Millones de Pesos ($200´000.000) el 23 de julio de 2012 en la ciudad de Bogotá; **a3)** Quinientos Millones de Pesos ($500´000.000) el día 23 de noviembre de 2012,en la ciudad de Bogotá y **a4)** Mil Trescientos Cincuenta Millones de Pesos ($1.350´000.000) a la firma de la Escritura Pública de compraventa, esto es, el 23 de mayo de 2013 en la Notaria 62 del Circulo de Bogotá, en las horas de la mañana (9 am a 12 m). **b.- En bienes: b1.-** Novecientos Millones de Pesos ($ 900´000.000) representados en dos casas de habitación junto con el lote en el que están construidas, situada en la ciudad de Cali (Valle) cuya descripción cabida y linderos son: **LOTE NUMERO 12A**, junto con las casas de habitación que en él se encuentran edificadas, que hace parte de LA PARCELACION "BELLA SUIZA", ubicada en el municipio de Cali (Valle), en la vertiente derecha del Río Cañaveralejo, Calle 14 A Oeste No. 55-175, alinderado así: **LINDEROS ESPEICALES DEL LOTE NUMERO 12A.-** AREA PRIVADA: 1.854,80 metros cuadrados, según título de propiedad y según Certificado de tradición tiene un AREA DE: 1.659,15 metros cuadrados. LINDEROS: NORTE: entre los puntos 7 y 26 en 21.15 metros, con el Lote 13A; SUROCCIDENTE: del punto 5 al punto 6 en 40.39 metros, con terreno de propiedad de Siaco Ltda.;

OCCIDENTE: del punto 6 al punto 7 en 49.16 metros, con la vía pública a La Luisa; SURORIENTE: del punto 5 al punto 22 en 19.56 metros, con el Lote No.11A; ORIENTE: línea curva del punto 22 al punto 26 pasando por los puntos 23, 24 y 25 en 79.02 metros, con la vía interna principal. A este inmueble le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **370-317700** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y se identifica en el catastro con el No. **Y001509290000. Linderos Generales. LA PARCELACIÓN "BELLA SUIZA"**, de la cual forma parte el inmueble objeto de esta venta, se encuentra construida sobre un tote de terreno con un área de 184.226 metros, cuadrados, comprendida por el polígono 1, 2, 3. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. 11, 12, 13,14, 15. 16, 17, 18, 19. 20, 21. 22, 23,24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49. 50. 51, 52, 53,54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74. 75, 76, 77. 78, 78, 80, 1, cuyos LINDEROS GENERALES SON: NORTE: del punto 58 al 67 pasando por los puntos del 59 al 66 en distancia de 196.13 metros lineales, colindando con la Avenida Lucio Velasco. Del punto 72 al 74 línea recta pasando por el punto 73 en distancia de 84.20 metros lineales, colindando con terrenos de SIACO LTDA. Del punto 78 al 1 línea quebrada pasando por los punto 79 y 80 en distancia de 146.87 metros lineales, colindando con terrenos que son o fueron de SIACO LTDA., donde se planteo el Conjunto Residencial Lucerna. ESTE: Del punto 67 al 72 línea quebrada, pasando por los puntos 68 al 71 en distancia de 318.54 metros lineales colindando con la Urbanización Cañaveral y con terrenos que son o fueron de SIACO LTDA. Del punto 1 al 36 en línea sinuosa, pasando por los puntos del 2 al 35 en distancia de 682.41 metros lineales colindando con la Quebrada El Contingente; SUR: Del punto 36 al 38 línea recta en distancia de 124.58 metros lineales, colindando con terrenos que son o fueron de SIACO LTDA. y del punto 56 al 58 en distancia de 57.21 metros lineales, colindando con terrenos de SIACO LTDA.; OESTE: Del punto 38 al 56 línea quebrada pasando por los puntos 39 al 55, en distancia de 561.50 metros lineales, colindando con vía que conduce a La Luisa y del punto 74 al 78 línea quebrada pasando por lo puntos del 75 al 77, en distancia de 131.02 metros lineales, colindando con terrenos que son o fueron de SIACO LTDA. **Tradición:** El inmueble fue adquirido por la sociedad Bernal Marulanda y & CIA S.C.A., con domicilio principal en la ciudad de Cali y representada por la señora Liliana Bernal Marulanda y por Graciela Bernal Marulanda, mayor de edad y domiciliada en Cali, según Escritura No. 0362 de del 15 de febrero de 2008 de la Notaria 18 del Circulo de Cali, el lote y la construcción levantada por las propietarias referidas. El señor Orlando González Domínguez tiene poder especial para disponer de este inmueble, el cual se anexa al documento y hace parte integrante del mismo para todos los efectos.

b2.- Doscientos Millones de Pesos ($200´000.000) representados en un apartamento y garaje situados en el Barrio Chicó de Bogotá, cuya descripción cabida y linderos son: **APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS (202)** - MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20224563.

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: SEIS PUNTO CIENTO SETENTA Y SIETE POR CIENTO (6.177%). Tiene su acceso por la entrada principal del Edificio RINCÓN REAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, con una altura libre de 2.30 metros. El apartamento tiene un área total construida de noventa y tres metros cuadrados con noventa decímetros de metro cuadrado (93.90 M2) , de los cuales, un área de ocho metros cuadrados con veintidós decímetros de metro cuadrado (8.22 M2) corresponden a muros y ductos comunales y ochenta y cinco metros cuadrados con sesenta y ocho decímetros de metro cuadrados (85.68 M2), corresponden al área privada construida. Es entendido que los muros estructurales y ductos del apartamento identificados como comunales, no podrán ser modificados por su carácter comunal. **DEPENDENCIAS:** El apartamento consta de: Salón, comedor, cocina, zona de ropas, hall principal, hall de alcobas, dos (2) alcobas y tres (3) baños. **LINDEROS**: Los linderos, con muros, y columnas y ductos comunales, placa de entrepiso al medio, son los consignados en el plano de propiedad horizontal No. 2 a 5 aprobados por el Departamento administrativo de Planeación Distrital y se describen así: DEL PUNTO UNO (1) AL PUNTO DOS (2), en línea recta y distancia de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25 mts.), linda con vacio sobre rampa del primer piso. DEL PUNTO DOS (2) AL PUNTO TRES (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de sesenta y cinco centímetros (0.65mts.), quince centímetros (0.15 mts.), dos metros setenta y cinco centímetros (2.75mts.), quince centímetros (0.15mts.), un metro cincuenta centímetros (1.50mts.), quince centímetros (0.15 mts.), tres metros cuarenta y cinco centímetros (3.45mts.), quince centímetros (0.15 mts.), sesenta y cinco centímetros (0.65mts.), dos metros cincuenta y cinco centímetros (2.55mts.), tres metros treinta centímetros (3.30mts.), dos metros setenta centímetros (2.70mts.), un metro setenta y cinco centímetros (1.75mts.), quince centímetros (0.15mts.), ochenta centímetros (0.80mts.), quince centímetros (0.15mts.), cinco metros veinte centímetros (5.20mts.), quince centímetros (0.15mts.), y un metro cuarenta y cinco centímetros (1.45mts.) linda con vacio sobre el primer piso y con el lote catorce (14) del edificio El Almendro. DEL PUNTO TRES (3) AL PUNTO CUATRO (4), en línea recta y distancia de tres metros cincuenta centímetros (3.50mts) linda con vacio sobre área libre común (antejardín). DEL PUNTO CUATRO (4) AL PUNTO ONO (1), en línea quebrada y distancias sucesivas de ochenta y cinco centímetros (0.85mts.), cuarenta y cinco centímetros (0.45mts.), ochenta cinco centímetros (0.85mts.), cuarenta y cinco centímetros (0.45mts.), cincuenta centímetros (0.50mts.), cuarenta y cinco centímetros (0.45mts.), noventa y cinco centímetros (0.95mts.), cincuenta centímetros (0.50mts.), treinta centímetros (0.30mts.), tres metros setenta centímetros (3.70mts.), un metro cuarenta y cinco centímetros (1.45mts.), un metro sesenta centímetros (1.60mts.), un metro cuarenta y cinco centímetros (1.45mts.), y trece metros cinco centímetros (13.05 mts.), linda en parte con hall

de acceso y con el apartamento doscientos uno (201). NADIR: con placa de entrepiso común que lo separa del primer piso. SENIT: Con placa de entrepiso común que lo separa del tercer piso. A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde el REGISTRO CATASTRAL No . 008411171700102002. **Tradición:** El inmueble fue adquirido por el señor Jorge Hernán Mesa Caicedo, mediante Escritura Pública No. 3698 del 19 de diciembre de 2003 de la Notaria 48 de Bogotá y se encuentra afectado a vivienda familiar. **GARAJE NUMERO UNO (1) -** MATRICULA INMOBILIARIA 50N- 20224572. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: SEIS PUNTO SETECIENTOS UNO POR CIENTO (0.701%) Está localizado en el primer piso del Edificio. Tiene un área privada de 9.72 M2. Le corresponde el uso exclusivo sobre el parqueo de visitantes PV-03., se determina por los siguientes linderos: En línea recta entre los PUNTOS UNO Y DOS (1 y 2), en distancia de cuatro metros treinta y cinco centímetros (4.35mts.), muro común de por medio, con zona común (antejardín). En línea quebrada entre los PUNTOS DOS Y TRES (2 y 3), en distancias sucesivas de un metro cuarenta centímetros (1.40mts.), quince centímetros (0.15mts.), y ochenta centímetros (0.80mts.), muro común de por medio, con zona común (hall). En línea recta entre los PUNTOS TRES y CUATRO (3 y 4), en distancia de cuatro metros cincuenta centímetros (4.50mts.), con el garaje cero dos (02). En línea recta entre los PUNTOS CUATRO (4) Y ENCIERRA EN EL UNO (1) en distancia de dos metros veinte centímetros (2.20mts.), con zona común (circulación vehicular). CENIT: Con placa común que lo separa del segundo piso. NADIR: con placa común que lo separa del sótano. A este(os) inmueble(s) le (s) corresponde el(los) REGISTRO CATASTRAL No. 008411171700101001. **Tradición:** El inmueble fue adquirido por el señor Jorge Hernán Mesa Caicedo, mediante Escritura Pública No. 3698 del 19 de diciembre de 2003 de la Notaria 48 de Bogotá y se encuentra afectado a vivienda familiar. **c.-** Cincuenta Millones de Pesos ($50´000.000) representados en un **VEHÍCULO NISSAN PATROL**, modelo 2006 de placas FCK 836, color plata, Motor No.: ZD30033Y455K y Chasis No.: JN1KESY61Z0538506. El vehículo se encuentra a nombre del señor Mateo Uribe Hernández **TERCERA. ENTREGA.-** Los inmuebles objeto de la promesa de compra-venta se entregan a título de mera tenencia el veintitrés (23) de junio de 2012, fecha hasta la cual los actuales administradores de los PROMETIENTES VENDEDORES permanecerán en el bien por cuenta de los mismos. A partir de esa fecha Los PROMETIENTES COMPRADORES entrarán a ejercer tenencia de los inmuebles. La posesión de los mismos se consolidará una vez se otorguen las escrituras y se pague la totalidad del precio, esto es, el veintitrés 23 de mayo de 2013. **CUARTA: OTORGAMEINTO DE LA ESCRITURA PUBLICA**: Se fija como fecha para la firma de la escritura pública de compraventa de la finca objeto de compra-venta el día veintitrés de mayo de 2013, fecha de pago del último contado en la Notaría 62 del Círculo de Bogotá en las horas de la mañana, es decir entre 9:00 a.m. y 12.00 del día.

178-22

Esta fecha será prorrogable siempre y cuando las partes de común acuerdo fijen una nueva fecha y hora mediante escrito firmado por las mismas y con antelación no menor a cinco días.
QUINTA: Garantizan LOS PROMETIENTES VENDEDORES que los inmuebles materia de este contrato de promesa de compraventa se entregan a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones Municipales, causados hasta la fecha, lo mismo que al día en el pago de los servicios públicos, correspondiendo el pago de dichos cargos legales a los PROMETIENTES COMPRADORES a partir de la fecha de entrega de los inmuebles. **SEXTA**: Manifiestan LOS PROMETIENTES VENDEDORES que los bienes son poseídos en forma quieta, pacífica, pública y materialmente, no los han prometido en venta, ni enajenado por acto anterior al presente. Los inmuebles los transfieren libres de pleitos pendientes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, embargos y arrendamientos por escritura pública o por documentos privados, anticresis, censo, usufructo, uso o habitación, salvo el Fideicomiso señalado con anterioridad en relación con los predios señalados en los literales a y c de la clausula PRIMNERA de esta promesa, limitación que se levantará con el otorgamiento de la escritura. En todo caso, LOS PROMETIENTES VENDEDORES saldrán al saneamiento de la venta en los casos previstos por la ley. **SEPTIMA: ENTREGA Y ESCRITURACION O TRADICION DE LOS BIENES ENTREGADOS COMO PARTE DEL PRECIO.1.- ENTREGA** La entrega de los inmuebles dados como parte del precio, es decir, la casa ubicada en Cali y el apartamento y garaje situado en la ciudad de Bogotá se entregan real y materialmente al señor Luis Eduardo Bonilla en la siguiente forma: **a.-** La casa de Cali en el día de hoy, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento con un canon de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS ($ 1'600.000) mensuales y por el término de un año, en el que será arrendador el señor Gustavo Alberto Jaramillo Garzón, identificado con cédula de ciudadanía No. 94'279.816 de Sevilla (Valle) y arrendatarios el señor Orlando González Domínguez y la señora Liliana Bernal Marulanda, identificada con cédula No. 31'156.521 representada en este acto por el señor Orlando González Domínguez, identificado con cédula No. 16.252.647 de Palmira (Valle). **b.-** El apartamento y garaje situados en Bogotá con la cesión del contrato de arrendamiento a favor del señor Luis Eduardo Bonilla para cuyo efecto se comunicará a los arrendatarios que en lo sucesivo el se subroga como arrendador y en consecuencia a partir del 1 de junio de 2012, la suma que pagan por arrendamientos de tales inmuebles le deberá ser canceladas al mismo en los términos y condiciones que aparecen en el contrato de arrendamiento o la celebración de uno nuevo con el nuevo arrendador Luis Eduardo Bonilla. **c.-** El vehículo el día 28 de mayo de 2012. **ESCRITURACION O TRADICION. a.-** La casa situada en Cali será escriturada al señor Gustavo Alberto Jaramillo Garzón, identificado con cédula No. 94.279.816 de Sevilla (Valle) por parte del señor Orlando González Domínguez, quien tiene poder para el efecto de quienes figuran como titulares del dominio, en la Notaria 62 el Circulo de Bogotá, el

129 23

día 23 de junio de 2012 en las horas de la mañana (9 am a 12 m). **b.-** El apartamento 202 y el garaje 1 de la ciudad de Bogotá, se escriturará a Luis Eduardo Bonilla en la Notaria 62 del Circulo de Bogotá, el día 23 de junio de 2012 en las horas de la mañana (9 am a 12 m). **Parágrafo.** El apartamento figura a nombre de los señores Jorge Hernán Mesa Caicedo, de quien se garantiza por parte de Orlando González Domínguez y Alejandro Mesa Bernal la escrituración del mismo por parte del titular del dominio, quien les otorgará el poder especial para el efecto y los facultó para entregar dichos bienes como parte del precio aquí estipulado. **c.-** El traspaso del vehículo se hará a nombre del señor Luis Eduardo Bonilla Jaramillo, el 23 de junio de 2012, fecha para la cual ya debe estar levantada la prenda que pesa sobre el mismo y a favor BCSC S.A. **OCTAVA:** Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, las partes fijan como cláusula penal la suma de Doscientos Millones de Pesos ($200´000.000), que deberá pagar la parte incumplida a la cumplida sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las obligaciones principales. **Parágrafo**: El retardo o mora en el pago en una sola de las cuotas del precio dará derecho a exigir la pena en la forma aquí estipulada. **NOVENA:** Los gastos que ocasione el otorgamiento de las escrituras de compraventa que solemnicen este contrato, como son los notariales, serán cancelados por partes iguales entre LOS PROMETIENTES VENDEDORES y LOS PROMETIENTES COMPRADORES. El impuesto de beneficencia y registro será cancelado por parte de LOS PROMETIENTES COMPRADORES del bien rural objeto de la promesa de compra-venta e igualmente de los bienes dados por cuenta del precio. El valor correspondiente a la retención en la fuente que por concepto de la venta impone la ley, será cancelada por LOS PROMETIENTES VENDEDORES. ----------

Para constancia se firma este documento en la ciudad de Bogotá, D.C. a los veintitrés (23) días del mes de mayo de 2012, en cuatro (4) ejemplares de idéntico contenido.

PROMETIENTES VENDEDORES:

LUIS EDUARDO BONILLA JARAMILLO
C. C. No. 17.096.086 de Bogotá

Testigo
CC. 19.252.406

PROMETIENTES COMPRADORES

ALBERTO BOTERO TASCON
C.C. No. 13.825.001 de Bucaramanga

Catherine Hurtado Sánchez
CC. 52223378

ORLANDO GONZALEZ DOMINGUEZ
C.C. No. 16.252.647 de Palmira-Valle