

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
RIONEGRO (ANT)**
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO No. 067

Fecha del Traslado: 06/08/2021

Página 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05615310300220180033100	Verbal	SARA MARQUEZ SEIZA	DIEGO CATAÑO MURIEL	Traslado Art. 370 C.G.P. Se corre traslado a la parte contraria por el término de cinco (05) días, de las excepciones de mérito propuestas.	05/08/2021	6/08/2021	13/08/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARÍA
HOY 06/08/2021 A LA HORA DE LAS 8 A.M .

OLGA LUCÍA GALVIS SOTO
SECRETARIO (A)

Señor(a) Juez(a)
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Rionegro - Antioquia.
E.S.D.

PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: SARA MARQUEZ SEIZA
DEMANDADO: DIEGO CATAÑO MURIEL
RAD. 2018-00331
ASUNTO: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

SEBASTIÁN LÓPEZ SIERRA, abogado en ejercicio, con domicilio en Medellín, Antioquia, identificado con cédula de ciudadanía 8.029.543, expedida en Medellín, Antioquia, con Tarjeta Profesional 242.682 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad curador Ad-litem del señor DIEGO CATAÑO MURIEL, en virtud del nombramiento realizado por el despacho mediante auto del pasado 19 de febrero, me permito proceder a dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** del proceso de la referencia, en los siguientes términos:

ANOTACIÓN PRELIMINAR:

La apoderada de la parte demandante en cumplimiento de lo ordenado por el despacho mediante auto del pasado 19 de febrero, intentó realizar la notificación personal del auto que admitió la demanda en contra del señor DIEGO CATAÑO MURIEL, así como el nombrado auto mediante el cuál el despacho realizó nombramiento de curador ad-litem a mi buzón electrónico.

Mediante memorial remitido al buzón electrónico de apoyo judicial de Rionegro, manifesté al despacho que la apoderada de la parte demandante no cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 8º del decreto 806 del 2020 y concordantes de la Ley 1564 del 2012, toda vez que no remitió el memorial que subsanó la inadmisión de la demanda, la cuál fue inadmitida mediante auto notificado por estados del 30 de enero del 2019, logrando este apoderado conocer la totalidad del expediente únicamente a partir del 9 de marzo, fecha en la cuál me fue compartido el link por el despacho, del expediente que incluía la mencionada actuación procesal.

Por lo tanto, solicito al despacho se pronuncie y tenga por notificación personal del suscrito el 9 de marzo del 2021, fecha en la que, repito, conocí la totalidad del expediente conforme a los requisitos de la notificación personal electrónica con base en el decreto 806 del 2020.

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

- 1.** AL "PRIMERO": NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Me atengo al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 2.** AL "SEGUNDO": NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Me atengo al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 3.** AL "TERCERO": NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Me atengo al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.

Es importante resaltar en este hecho que ninguna relación guarda la obligación adquirida por la parte demandante frente a una entidad financiera con el negocio jurídico supuestamente incumplido y que generó la presente demanda, pues en ninguna de las promesas de compraventas aportadas se estipuló como condición para la realización del negocio la adquisición de dicha obligación.

- 4.** AL "CUARTO" NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Me atengo al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 5.** AL "QUINTO" NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Me atengo al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.

Sin embargo, es importante resaltar varias contradicciones de la parte demandante en este hecho:

- 1.** La suma de **SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$79.500.000)**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** entregó a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, así:
SETENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$70.000.000) el día 26 de marzo de 2013

No existe prueba de la parte demandante haber entregado la suma de 70 millones de pesos el día 26 de marzo del 2013 al señor CATAÑO, pues de las pruebas aportadas únicamente se pueden corroborar pagos realizados en esta fecha a una cuenta bancaria de la que no se demostró por la parte demandante el titular es el señor DIEGO CATAÑO MURIEL, por lo tanto la parte demandante

no demostró haber sido la parte cumplida dentro del contrato de promesa de compraventa señalado con el señor CATANO y por lo tanto se deben negar las pretensiones de la demanda.

Llama la atención de este curador lo manifestado en el presente hecho por la parte demandante, pues luego de conocer que dicho inmueble había sido afectado con una medida cautelar de embargo y secuestro emitida por el Juez Segundo Civil Municipal de Rionegro, procedió a celebrar otro negocio jurídico para refrendar las condiciones incumplidas (por ambas partes) del negocio principal, sin someterlo siquiera a condición del levantamiento de dicha medida para así perfeccionar el mismo.

- 6.** AL “SEXTO” NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 7.** AL “SEPTIMO”: NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 8.** AL “OCTAVO”: NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 9.** AL “NOVENO”: NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 10.** AL “DECIMO”: NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 11.** AL “UNDÉCIMO”: NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 12.** AL “DUODÉCIMO”: NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.
- 13.** AL “DECIMO TERCERO” NO ME CONSTA. Son hechos ajenos a mi conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.

14. AL “DECIMO CUARTO” NO LE CONSTA A MI REPRESENTADA. Son hechos ajenos a su conocimiento, que deberán ser probados por la parte demandante. Nos atenemos al estricto contenido de los documentos aportados por la parte demandante.

II. A LAS PRETENSIONES Y CONDENAS

Me referiré en este apartado a todas las pretensiones sean declarativas o de condena, principales y subsidiarias, en el mismo orden en que fueron planteadas en la demanda.

Con base en los argumentos expuestos en esta contestación, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, especialmente de aquellas encaminadas a obtener la declaración de su incumplimiento y la consecuente indemnización de perjuicios, en tanto que, como se expondrá y se probará en el proceso, no se reúne ninguno de los requisitos necesarios para deprecar el incumplimiento contractual por parte del señor CATAÑO.

Me opongo, de igual manera, al exagerado monto de las pretensiones, puesto que no debe pretenderse un enriquecimiento injustificado; como es sabido, de acuerdo con el principio de la reparación integral se debe indemnizar el daño causado y nada más que el daño causado.

Conforme al artículo 206 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) me opongo a la excesiva tasación de los perjuicios realizada por parte de la accionante, puesto que como se dijo es desbordada y deberá ser objeto de la sanción contemplada en el parágrafo de la mencionada disposición normativa.

AI “PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES PRINCIPALES”:

Me opongo a la declaración de responsabilidad en cabeza del demandado, toda vez que no existe un incumplimiento por parte de este y, por el contrario, conforme a los hechos de la demanda, se ha demostrado un incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la demandante.

A LA PRETENSIÓN “PRIMERA”: No me pronunciaré, toda vez que será carga de la prueba demandante demostrar la celebración de un negocio jurídico válido a la luz del artículo 1611 del Código Civil en orden a la declaración por parte del despacho para la declaratoria de este.

A LA PRETENSIÓN “SEGUNDA”: Me opongo a la prosperidad de dicha pretensión, pues contrario a lo manifestado por la parte demandante, carece esta de prueba alguna para demostrar el cumplimiento de la obligación a su cargo dentro del contrato de promesa de compraventa y sus Otro Sí celebrados con el señor CATAÑO, toda vez que no se aporta prueba que indique que efectivamente el precio pactado fue pagado a este, pues de las pruebas aportadas únicamente no se puede colegir que las cuentas de destino fueran propiedad de este, máxime cuándo ni siquiera estaba pactado dentro del contrato de promesa de compraventa la forma en la que sería entregada dicha suma de dinero, por lo tanto no debe de prosperar la presente pretensión.

A LA PRETENSIÓN “TERCERA”: Me opongo a la prosperidad de dicha pretensión, toda vez que cómo se demostrará en el acápite de excepciones, no solo el señor Cataño **no** está en mora, si no que además las obligaciones a su cargo conforme al artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el numeral 4to del art 89 de la Ley 153 de 1887 no se podían realizar, puesto que a conocimiento de la demandante, el inmueble sobre el cuál se celebraría a futuro de compraventa se encontraba fuera del comercio por una medida cautelar, así:

(...)

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...

Con efectos de confesión, se menciona en el hecho 4º de la demanda que el inmueble prometido en venta fue embargado en proceso ejecutivo singular que adelanta la señora MARIA LIA LONDOÑO GIL en contra del señor DIEGO CATAÑO MURIEL en el Juzgado 2 Civil Municipal de Rionegro bajo el radicado 2015-00329.

Dicha anotación es la N° 5 dentro del certificado de Libertad y Tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 020-69362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

Igualmente con efectos de confesión, se menciona en la demanda y se aportan pruebas con esta, de la celebración de un nuevo contrato y 2 Otro Sí a la misma promesa de venta supuestamente incumplida, con fechas 20 de mayo del 2016, 13 de septiembre del 2016 y 9 de Noviembre del 2016 respectivamente, y que fueron otorgadas cada uno ante notario público en fechas distintas pero **posteriores** al registro del embargo emitido en contra del señor CATAÑO por el Juez Primero Civil del Circuito de Rionegro.

Además, al no demostrarse el pago por parte de la demandante al señor CATAÑO, se configura la excepción de contrato no cumplido contenida en el artículo 1609 del Código Civil, motivo por el cuál esta y las demás pretensiones contenidas en la demanda en contra del señor CATAÑO, no pueden prosperar.

A LA PRETENSIÓN “CUARTA”: Me opongo a esta pretensión, toda vez que es ajeno a las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa y un asunto nacido de la mera liberalidad de la demandante el haber iniciado un Incidente y pago de impuesto predial, por lo tanto no es ni una carga del señor CATAÑO ni un perjuicio derivado directamente del negocio causal de la presente demanda y deberá ser desestimada.

A LA PRETENSIÓN “QUINTA”: Al no proceder ninguna de las pretensiones solicitadas, solicito al despacho niegue la presente pretensión y por el contrario condene a favor del señor CATAÑO a costas y agencias en derecho a cargo de la parte demandante.

AL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

A LA PRETENSIÓN “PRIMERA”: No me pronunciaré, toda vez que será carga de la prueba demandante demostrar la celebración de un negocio jurídico válido a la luz del artículo 1611 del Código Civil en orden a la declaración por parte del despacho para la declaratoria de este.

A LA PRETENSIÓN “SEGUNDA”: Me opongo a la prosperidad de dicha pretensión, pues contrario a lo manifestado por la parte demandante, carece esta de prueba alguna para demostrar el cumplimiento de la obligación a su cargo dentro del contrato de promesa de compraventa y sus Otro Sí celebrados con el señor CATAÑO, toda vez que no se aporta prueba que indique que efectivamente el precio pactado fue pagado a este, pues de las pruebas aportadas únicamente no se puede colegir que las cuentas de destino fueran propiedad de este, máxime cuándo ni siquiera estaba pactado dentro del contrato de promesa de compraventa la forma en la que sería entregada dicha suma de dinero, por lo tanto no debe de prosperar la presente pretensión.

A LA PRETENSIÓN “TERCERA”: Me opongo a la prosperidad de dicha pretensión, toda vez que cómo se demostrará en el acápite de excepciones, no solo el señor Cataño **no** está en mora, si no que además las obligaciones a su cargo conforme al artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el numeral 4to del art 89 de la Ley 153 de 1887 no se podían realizar, puesto que a conocimiento de la demandante, el inmueble sobre el cuál se celebraría a futuro de compraventa se encontraba fuera del comercio por una medida cautelar, así:

(...)

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...

Con efectos de confesión, se menciona en el hecho 4º de la demanda que el inmueble prometido en venta fue embargado en proceso ejecutivo singular que adelanta la señora MARIA LIA LONDOÑO GIL en contra del señor DIEGO CATAÑO MURIEL en el Juzgado 2 Civil Municipal de Rionegro bajo el radicado 2015-00329.

Dicha anotación es la Nº 5 dentro del certificado de Libertad y Tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 020-69362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

Igualmente con efectos de confesión, se menciona en la demanda y se aportan pruebas con esta, de la celebración de un nuevo contrato y 2 Otro Sí a la misma promesa de venta supuestamente incumplida, con fechas 20 de mayo del 2016, 13 de septiembre del 2016 y 9 de Noviembre del 2016 respectivamente, y que fueron otorgadas cada uno ante notario público en fechas distintas pero **posteriores** al registro del embargo emitido en contra del señor CATAÑO por el Juez Primero Civil del Circuito de Rionegro.

Además, al no demostrarse el pago por parte de la demandante al señor CATAÑO, se configura la excepción de contrato no cumplido contenida en el artículo 1609 del Código Civil, motivo por el cuál esta y las demás pretensiones contenidas en la demanda en contra del señor CATAÑO, no pueden prosperar.

A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo a esta pretensión, toda vez que, cómo se ha explicado anteriormente, el señor DIEGO CATAÑO MURIEL no incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado con la señora SARA MARQUEZ, pues al celebrarse 3 adiciones al contrato inicial luego de haberse registrado medida cautelar en contra del señor CATAÑO y que convirtió el inmueble prometido en

venta en un bien inenajenable, la promesa de venta dejó de ser un negocio válido y no produjo obligación alguna para las partes.

Además, solicita la parte demandante se reconozca a título de “indemnización de perjuicio” la suma de \$514.723.506 a razón del valor actual del inmueble prometido en venta, lo que no solo es una indemnización de la que no existe prueba de la parte demandante se haya causado, si no que además recaen en una contradicción con los hechos de la demanda, pues la parte demandante pretende el pago de un valor que equivale a 6 veces el precio que debía pagar la demandante, únicamente por que un bien que se prometió en venta está avaluado en dicha suma.

Es de recordar que los perjuicios son de índole patrimonial y extrapatrimonial, regulados estos últimos por la Jurisprudencia de la Honorable Corte y sobre los cuáles no se indemniza la pérdida de un bien material, o, lo que es en este caso, la promesa nula de celebrar un contrato de compraventa sobre un bien que estaba por fuera del comercio; y los primeros, regulados en el artículo 1613 del código civil, tampoco lo ha probado la parte demandante con pruebas irrefutables que estamos ante un daño emergente en cabeza suya, o, mucho más remoto, un lucro cesante.

Se vislumbra una intención de un enriquecimiento sin justa causa de la parte demandante con la sola presentación de la demanda al exigir el cumplimiento de un contrato que, desde el año 2015 cuándo fue registrada la medida cautelar sobre el inmueble propiedad del señor CATAÑO, conocía el mismo ya no producía efectos jurídicos y por lo tanto las obligaciones de las partes no se podían cumplir.

Finalmente, toda vez que es ajeno a las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa y un asunto nacido de la mera liberalidad de la demandante el haber iniciado un Incidente y pago de impuesto predial, por lo tanto no es ni una carga del señor CATAÑO ni un perjuicio derivado directamente del negocio causal de la presente demanda y deberá ser desestimada.

FRENTE A LA PRETENSIÓN “QUINTA”: Al no proceder ninguna de las pretensiones solicitadas, solicito al despacho niegue la presente pretensión y por el contrario condene a favor del señor CATAÑO a costas y agencias en derecho a cargo de la parte demandante.

AL “TERCER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS”:

Me opongo a la declaración de responsabilidad en cabeza del demandado, toda vez que no existe un incumplimiento por parte de este y, por el contrario, conforme a los hechos de la demanda, se ha demostrado un incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la demandante.

A LA PRETENSIÓN “PRIMERA”: No me pronunciaré, toda vez que será carga de la prueba demandante demostrar la celebración de un negocio jurídico válido a la luz del artículo 1611 del Código Civil en orden a la declaración por parte del despacho para la declaratoria de este.

A LA PRETENSIÓN “SEGUNDA”: No me pronunciaré, toda vez que es carga de la prueba de la demandante demostrar que cumplió con sus obligaciones como promitente compradora.

A LA PRETENSIÓN “TERCERA”: Me opongo a la prosperidad de dicha pretensión, toda vez que cómo se demostrará en el acápite de excepciones, no solo el señor Cataño **no** está en mora, si no que además las obligaciones a su cargo conforme al artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el numeral 4to del art 89 de la Ley 153 de 1887 no se podían realizar, puesto que a conocimiento de la demandante, el inmueble sobre el cuál se celebraría a futuro de compraventa se encontraba fuera del comercio por una medida cautelar, así:

(...)

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...

Con efectos de confesión, se menciona en el hecho 4º de la demanda que el inmueble prometido en venta fue embargado en proceso ejecutivo singular que adelanta la señora MARIA LIA LONDOÑO GIL en contra del señor DIEGO CATAÑO MURIEL en el Juzgado 2 Civil Municipal de Rionegro bajo el radicado 2015-00329.

Dicha anotación es la Nº 5 dentro del certificado de Libertad y Tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 020-69362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

Igualmente con efectos de confesión, se menciona en la demanda y se aportan pruebas con esta, de la celebración de un nuevo contrato y 2 Otro Sí a la misma promesa de venta supuestamente incumplida, con fechas 20 de mayo del 2016, 13 de septiembre del 2016 y 9 de Noviembre del 2016 respectivamente, y que fueron otorgadas cada uno ante notario público en fechas distintas pero **posteriores** al registro del embargo emitido en contra del señor CATAÑO por el Juez Primero Civil del Circuito de Rionegro.

Además, al no demostrarse el pago por parte de la demandante al señor CATAÑO, se configura la excepción de contrato no cumplido contenida en el artículo 1609 del Código Civil, motivo por el cuál esta y las demás pretensiones contenidas en la demanda en contra del señor CATAÑO, no pueden prosperar.

Me opongo a la pretensión de condenar al señor CATAÑO a cancelar la suma de \$6.100.000, toda vez que es ajeno a las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa y un asunto nacido de la mera liberalidad de la demandante el haber iniciado un Incidente y pago de impuesto predial, por lo tanto no es ni una carga del señor CATAÑO ni un perjuicio derivado directamente del negocio causal de la presente demanda y deberá ser desestimada.

A LA PRETENSIÓN “QUINTA” (No existe cuarta): Al no proceder ninguna de las pretensiones solicitadas, solicito al despacho niegue la presente pretensión y por el contrario condene a favor del señor CATAÑO a costas y agencias en derecho a cargo de la parte demandante.

III. HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO DE LA DEFENSA

El título XII del Código Civil contiene el efecto de las obligaciones, iniciando en su artículo 1602 con la regla contractual que denomina el contrato como ley para las partes, y así, los requisitos para la validez

de los negocios jurídicos, las obligaciones que acarrearán para las partes y en especial las consecuencias que acarrea para estas el incumplimiento de dicha “ley” pactada para entre las partes al celebrar un contrato.

En el presente caso nos encontramos ante varias situaciones que se pasarán a sustentar en el acápite de excepciones de mérito, que no permiten se declare existió en primera medida un contrato de Promesa de Compraventa acorde a los requisitos del artículo 1611 del C.C, además de encontrarse configurada la excepción de contrato no cumplido al haber incumplido ambas partes sus obligaciones contractuales.

Finalmente, a la luz de dicho contrato, el Juez Civil no es competente para conocer el presente proceso, toda vez que, de las pruebas aportadas con la demanda y concretamente el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes procesales con fecha del 22 de marzo del 2013, fue pactada cláusula compromisoria, facultando a cualquiera de las partes a conformar un tribunal de arbitramento y así decidir sobre el fondo de cualquier controversia que se generara derivada de la ejecución de dicho contrato, por lo tanto se debe dar por terminado el presente proceso y condenar en costas a la parte demandante por haber iniciado el andar de la maquinaria judicial sin (i) existir cumplimiento de sus obligaciones como parte en un contrato bilateral, y (ii) al no haber conformado un tribunal de arbitramento como instancia competente para conocer de las controversias derivadas de dicho contrato de promesa de compraventa.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

Alega la parte demandante que esta cumplió con su obligación contractual consistente en el pago del valor prometido y que ascendía a ochenta millones de pesos (\$80.000.000) y que fueron cancelados al señor DIEGO CATAÑO MURIEL el 26 de marzo del 2013.

Del análisis de las pruebas allegadas al proceso, no se puede deducir que esta obligación fue cumplida por la señora SARA MÁRQUEZ, pues si bien se aportan varios comprobantes de consignación y transferencias electrónicas a una cuenta de la entidad Bancolombia, no se allega prueba con la demanda de que esta cuenta le pertenece efectivamente al demandado.

El artículo 1609 del Código Civil establece como sanción a ambas partes incumplidas en un contrato bilateral, la ausencia de mora de ambos, así:

ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

Al no existir prueba del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa celebrada entre DIEGO CATAÑO MURIEL y SARA MÁRQUEZ, aquel no puede ser declarado como parte incumplida, y por lo tanto no podrán prosperar las pretensiones de la demanda en su contra.

2. NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO PROMETIDO POR OBJETO ILÍCITO.

Establece el artículo 1521 del Código Civil en su numeral 1º que la enajenación de un bien que está por fuera del comercio constituye objeto ilícito, así:

“ARTICULO 1521. <ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO>. *Hay un objeto ilícito en la enajenación:*

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

4o.) <Ordinal derogado por el artículo [698](#) del Código de Procedimiento Civil>.

<Jurisprudencia Unificación>

- Consejo de Estado, Sala Plena, Sentencia de Unificación Jurisprudencial 05001-33-31-003-2009-00157-01(AP)SU de 14 de agosto de 2018, C.P. Dr. Oswaldo Giraldo López.”

Con efectos de confesión, se menciona en el hecho 4º de la demanda que el inmueble prometido en venta fue embargado en proceso ejecutivo singular que adelanta la señora MARIA LIA LONDOÑO GIL en contra del señor DIEGO CATANO MURIEL en el Juzgado 2 Civil Municipal de Rionegro bajo el radicado 2015-00329. Dicha anotación es la N° 5 dentro del certificado de Libertad y Tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 020-69362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

Igualmente con efectos de confesión, se menciona en la demanda y se aportan pruebas con esta, de la celebración de un nuevo contrato y 2 Otro Sí a la misma promesa de venta supuestamente incumplida, con fechas 20 de mayo del 2016, 13 de septiembre del 2016 y 9 de Noviembre del 2016 respectivamente, y que fueron otorgadas cada uno ante notario público en fechas distintas pero **posteriores** al registro del embargo emitido en contra del señor CATANO por el Juez Primero Civil del Circuito de Rionegro.

En Colombia la tradición de los bienes inmuebles se perfecciona **no con la entrega material** si no con el registro de la escritura de venta ante la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos del Círculo Registral al que se encuentra asignado el Inmueble. El bien inmueble de matrícula 020-69362 era un bien inenajenable para el 23 de Mayo del 2016, fecha en la que se firmó documento adicional en el que se ratificaba el ánimo de las partes de celebrar un contrato de compraventa sobre este negocio y modificando únicamente la fecha de pago y de otorgamiento de la escritura pública, es decir, las partes sabían para esta fecha que se estaba prometiendo un bien que se encontraba por fuera del comercio y que su tradición era un imposible jurídico, adoleciendo el contrato prometido de Nulidad Absoluta por recaer sobre un objeto ilícito y la imposibilidad de su cumplimiento

3. AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

El artículo 1611 del Código Civil regula expresamente el contrato de promesa de compraventa, así:

ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

1a.) *Que la promesa conste por escrito.*

2a.) *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511, 1502 del Código Civil.*

3a.) *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*

4a.) ***Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.***

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado

Reiteramos que en Colombia la tradición de los bienes inmuebles se perfecciona **no con la entrega material** si no con el registro de la escritura de venta ante la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos del Círculo Registral al que se encuentra asignado el Inmueble. El bien inmueble de matrícula 020-69362 era un bien inenajenable para el 23 de Mayo del 2016, fecha en la que se firmó documento adicional en el que se ratificaba el ánimo de las partes de celebrar un contrato de compraventa sobre este negocio y modificando únicamente la fecha de pago y de otorgamiento de la escritura pública, es decir, las partes sabían para esta fecha que se estaba prometiendo un bien que se encontraba por fuera del comercio y que su tradición era un imposible jurídico, incumpliendo así con los requisitos del artículo 1611 del Código Civil y por lo tanto esta no generó obligaciones para el señor CATAÑO.

En orden a lo anteriormente expuesto, solicito al despacho declarar la falta de obligación del señor DIEGO CATAÑO MURIEL dentro del contrato de Promesa de Compraventa celebrado con la señora SARA MARQUEZ y negar las pretensiones de la demanda en contra de este.

4. FALTA DE TECNICA EN LA TASACIÓN DE LOS PERJUICIOS MATERIALES

Se observa en la solicitud de los perjuicios materiales o patrimoniales no cuenta con el respaldo de los elementos aportados con la demanda, lo cual rogamos al señor Juez tener en cuenta en caso de que no prosperen las excepciones tendientes a desvirtuar la existencia un incumplimiento por parte del señor CATAÑO.

El artículo 1614 del Código Civil define el daño emergente como “*el perjuicio o **la pérdida** que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse incumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento...*”

Si bien la parte demandante no clasificó el perjuicio equivalente a QUINIENTOS CATORCE MILLONES SETECIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS SEIS PESOS (\$514.723.506) como daño emergente consolidado o futuro, pues se limitó a decir que este es el valor actual del bien inmueble conforme a un avalúo que no fue aportado al proceso, esta suma de dinero o este supuesto avalúo comercial no es un perjuicio sufrido por la demandante, pues el bien inmueble (i) fue prometido en venta por la suma

de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000), y en el hipotético caso que se considere pagado este precio al señor CATAÑO, sería este y no otro el único perjuicio probado; y (ii) si lo que la parte demandante pretende es un daño emergente futuro o un perjuicio a título de pérdida de la oportunidad por un supuesto incremento patrimonial no conseguido e imputable a mí representado, ni fue probado por la demandante ni fue solicitado en debida forma, por lo tanto este deberá negarse.

Finalmente, toda vez que es ajeno a las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa y un asunto nacido de la mera liberalidad de la demandante el haber iniciado un Incidente y pago de impuesto predial, por lo tanto no es ni una carga del señor CATAÑO ni un perjuicio derivado directamente del negocio causal de la presente demanda y deberá ser desestimada

5. **EXCEPCIÓN GENÉRICA**

Deberá el Honorable Juez reconocer oficiosamente las que resulten demostradas en el curso de este proceso y cuyas circunstancias obstruyan el nacimiento de la relación invocada o determinen la extinción, modificación o extinción de los efectos jurídicos de los hechos en que se apoya la demanda y que impidan parcial o totalmente el pronunciamiento judicial impetrado por la parte actora.

V. **OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Con base en los argumentos expuestos en esta contestación, me opongo a todas y cada una de aquellas encaminadas a obtener indemnización de perjuicios, en tanto que, como se expondrá y se probará en el proceso, no se reúne ninguno de los requisitos necesarios para deprecar responsabilidad alguna en cabeza de los demandados.

Me opongo, de igual manera, al exagerado monto de las pretensiones, puesto que no debe pretenderse un enriquecimiento injustificado; como es sabido, de acuerdo con el principio de la reparación integral se debe indemnizar el daño causado y nada más que el daño causado.

Por la naturaleza del contrato prometido, se tiene como confeso el hecho de la parte demandante haber prometido pagar la suma de \$80.000.000, sin pactarse siquiera cláusula penal o probándose que existe un perjuicio en cabeza de la demandante por valor de \$514.723.506.

Es de aclarar señor juez que la parte demandante no está jurando sobre la estimación de supuestos ochenta millones de pesos cancelados a favor del señor CATAÑO, lo que hacen deba aportar nuevos elementos probatorios que así lo demuestren para conocer no solo de su existencia como perjuicio, sino además de su extensión.

Conforme al artículo 206 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), me opongo a la errada y excesiva tasación de los perjuicios realizada por parte del accionante, entre tanto como se dijo es desbordada y será debidamente objetada, y solicito al despacho aplicar la sanción estipulada en el inciso primero del mismo artículo por resultar la cantidad estimada inferior en más de un 50% a la que resulte probada en el presente proceso.

VI. PRUEBAS:**OPOSICIÓN A LA PRUEBA TRASLADADA:**

Me opongo a declaración de la prueba trasladada solicitada por la parte demandante, toda vez que al no ser una prueba conducente, pertinente y que no guarda relación alguna con el objeto del proceso, esto es, declarar el incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa y no de conocer el avalúo comercial de un inmueble.

INTERROGATORIO DE PARTE

Respetuosamente solicito se cite a la demandante para que concurra a absolver el interrogatorio de parte que le formularé en la audiencia que programe el Despacho para dichos efectos.

VII. EXCEPCIONES PREVIAS

Las cuáles presentaré en escrito aparte conforme a las instrucciones del artículo 100 de la Ley 1564 del 2012.

VIII. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 1521, 1524, 1602, 1605, 1609, 1611, 1613 y 1614 del Código Civil.
Artículo 100 de la ley 1564 del 2012
Ley 1563 del 2012.

IX. NOTIFICACIONES

Estaré presto a recibir notificaciones de manera electrónica en el correo electrónico sebastianlopezabogado@gmail.com,

Atentamente,

SEBASTIÁN LÓPEZ SIERRA
Abogado
T.P. 242.682
C.C. 8.029.543

Señor Juez
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Rionegro - Antioquia.
E.S.D.

PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: SARA MARQUEZ SEIZA
DEMANDADO: DIEGO CATAÑO MURIEL
RAD. 2018-00331
ASUNTO: **EXCEPCIONES PREVIAS**

SEBASTIÁN LÓPEZ SIERRA, abogado en ejercicio, con domicilio en Medellín, Antioquia, identificado con cédula de ciudadanía 8.029.543, expedida en Medellín, Antioquia, con Tarjeta Profesional 242.682 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad curador Ad-litem del señor DIEGO CATAÑO MURIEL, en virtud del nombramiento realizado por el despacho mediante auto del pasado 19 de febrero, presento ante el despacho las excepciones previas de **FALTA DE JURISDICCIÓN O DE COMPETENCIA y COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA.**

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Lo establece así el artículo 100 de la Ley 1564 del 2012 en sus numerales 1º y 2º:

“CAPÍTULO III.

EXCEPCIONES PREVIAS.

ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

- 1. Falta de jurisdicción o de competencia.*
- 2. Compromiso o cláusula compromisoria...”*

HECHOS Y ARGUMENTOS DE DEFENSA.

1. CLÁUSULA COMPROMISORIA.

En su cláusula Séptima, el contrato de promesa de compraventa suscrito por la señora SARA MARQUEZ SEIZA y el señor DIEGO CATAÑO MURIEL el 22 de marzo del 2013 en la Notaría 19 de Medellín, consagra la siguiente cláusula compromisoria:

SEPTIMO: La cláusula compromisoria.-LAS DIFERENCIA que ocurrieren entre las partes con motivo de su interpretación, ejecución, y cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, será sometida a Audiencia de Conciliación según preceptúa la ley 640 de 2001, en la Notaría asignada por la oficina de

Registro o Fondo de Vivienda. La conciliación se surtirá a instancias de cualquiera de las partes, ante el centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.-----

De no lograrse acuerdo por la vía de la conciliación, el conflicto se someterá a la decisión de un Arbitro, nombrado de común acuerdo por las partes, o a falta de acuerdo, por la Cámara de Comercio de Medellín. El Arbitraje será el institucional del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, el centro de arbitraje será el de la Cámara de Comercio de Medellín. El Laudo será en derecho.

La ley 1563 del 2012 trajo el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional, regulando la cláusula compromisoria en su artículo 4º y la define así:

“Artículo 4º. Cláusula compromisoria. La cláusula compromisoria, podrá formar parte de un contrato o constar en documento separado inequívocamente referido a él.
La cláusula compromisoria que se pacte en documento separado del contrato, para producir efectos jurídicos deberá expresar el nombre de las partes e indicar en forma precisa el contrato a que se refiere.”

El artículo 5º por su parte establece su autonomía frente a la inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato sobre el cuál se pacta, es decir, a menos que expresamente se modifique por las partes la presente cláusula, la misma sigue teniendo validez, inclusive de adolecer el contrato de vicio alguno, así:

“Artículo 5º. Autonomía de la cláusula compromisoria. La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido.
La cesión de un contrato que contenga pacto arbitral, comporta la cesión de la cláusula compromisoria”

En el caso en concreto, tenemos que en los hechos de la demanda no se mencionó el cumplimiento de lo estipulado en la clausula compromisoria por parte de la demandante, así como tampoco se allegó prueba de la celebración de un tribunal de Arbitramento en la Cámara de Comercio de Medellín, elegida esta corporación en dicha cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, pues ante la falta del mutuo acuerdo, sería esa Corporación la encargada de designar dicho Árbitro para emitir Laudo en Derecho, debiendo atenerse a las reglas procedimentales establecidas en el Reglamento de Arbitraje Nacional de la Cámara de Comercio de Medellín para la notificación del señor CATANO, y en su defecto tal cuál lo consagra el mismo reglamento, a la ley 1564 del 2012 (Código General del Proceso).

Además, en escrito otorgado el 23 de mayo del 2016 ante el notario primero del círculo registral de Rionegro, las partes **ratificaron la continuidad** del negocio jurídico previamente celebrado y modificaron únicamente la fecha para la celebración del contrato de compraventa, sin modificar la cláusula Séptima que contiene la Cláusula Compromisoria; frente a los dos Otro Sí otorgados posteriormente sucede en el mismo sentido que las partes únicamente modificaron la fecha en la que se celebraría el contrato de compraventa, sin eliminar o modificar la Cláusula Compromisoria, encontrándose esta con plena validez acorde al contrato de promesa de compraventa y el ya citado artículo 4º de la ley 1563 del 2012.

2. FALTA DE JURISDICCIÓN O DE COMPETENCIA.

En concordancia con la anterior excepción, la autonomía de la cláusula compromisoria pactada en la cláusula Séptima del Contrato de Promesa de Compraventa objeto de la presente demanda, la Justicia Ordinaria no es la designada por las partes para conocer de las controversias derivadas del cumplimiento de dicho contrato, y por el contrario, lo es la Jurisdicción Arbitral, sin que a la fecha se conozca de la conformación de un Tribunal de Arbitramento ante la Cámara de Comercio de Medellín y un Laudo Arbitral el cuál, hipotéticamente, podría ser controvertido ante la Justicia Ordinaria.

Ratifica esta posición tanto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, así:

“Y es que, contrario a lo argüido por el recurrente y no siendo aceptable la interpretación subjetiva que hace de la citada cláusula, es claro que ésta tiene por finalidad que entre los extremos procesales, esto es, afiliado y Corporación se solucione cualquier discusión o diferencia que surja entre aquellos como lo es la atinente a las decisiones adoptadas en las actas que en este proceso se cuestionan.

Ciertamente y ante una estipulación de esa naturaleza, itérase, nada distinto se puede entender al querer que las partes aquí en contienda quisieron con la cláusula pactada, esto es, que sus diferencias no las decidiera la justicia ordinaria, por ende, la disputa presentada y traída a colación por el actor con la formulación de la demanda no puede ser aquí decidida, sería ir en contra de lo que las partes estipularon desde un inicio en los estatutos de la Corporación y de lo cual tenían pleno conocimiento, nada imprevisto o que no pudieran conocer a lo que se suma que tal pacto es ley para las partes.
(...)¹

Igualmente lo ratifica la misma Corporación en sede de Tutela:

“No existe duda, por consiguiente, que no fue por desconocimiento de la ley sustancial, por vicios en el procedimiento, por defecto fáctico, procedimental, ni sustancial, ni por ninguna otra actuación caprichosa que la autoridad accionada tomó su decisión, pues los motivos que con suficiencia expuso, constituyen una interpretación judicial válida y razonable, que no configura ninguno de los requisitos de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias y, por tanto, no se advierte violación a los derechos fundamentales del tutelante².

¹ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué – Sala Civil, Auto del 3 de diciembre de 2018

² Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 5 de marzo de 2019. M.P. Ariel Salazar Ramírez

SOLICITUDES:

Conforme a lo anteriormente expuesto y la existencia de Cláusula Compromisoria pactada en el contrato objeto de la demanda, sin que a la fecha se haya conformado Tribunal de Arbitramento ante la Cámara de Comercio de Medellín, solicito al despacho declarar probada la excepción previa de CLÁUSULA COMPROMISORIA, dar por terminado el presente proceso y condenar a la parte actora en costas y agencias en derecho.

PRUEBAS:

Allego con el presente escrito las siguientes pruebas para ser valoradas por el despacho de manera previa:

1. Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el 22 de marzo del 2013
2. Contrato de promesa de compraventa celebrado el 20 de mayo de 2016
3. Otro sí al contrato de promesa de compraventa del 8 de julio de 2016 y 19 de agosto del 2016.

NOTIFICACIONES:

Recibiré notificaciones electrónicas en el correo sebastianlopezabogados@gmail.com

Con el acostumbrado respeto ante el despacho,

Cordialmente

Sebastián López Sierra
Abogado
T.P. 242.682
C.C. 8.029.543

PROMESA DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, entre los suscritos DIEGO CATAÑO MURIEL mayor de edad, y vecino de esta ciudad e Identificado con la cedula de ciudadanía que aparece al firmar de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y quien para los fines del presente contrato se les denominará el PROMITENTE VENDEDOR y de otra parte SARA MARQUEZ SEIZA mayor de edad e identificada con la cedula de ciudadanía Numero que aparece al pie de la firma de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y quien en adelante y para los fines del presente contrato se le denominará la PROMINENTE COMPRADORA, se ha celebrado el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA de el inmueble que más adelante se determina y describe, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas legales supletivas que regulan la materia.---

PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir en favor de la PROMITENTE COMPRADORA, a título de compraventa y esta se obliga a adquirir de el primero al mismo título, lo siguiente

UN LOTE DE TERRENO DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES, SITUADO EN EL PARAJE DE ALTO GORDO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE GUARNE, DE UNA EXTENSION APROXIMADA DE 6.425.53 METROS CUADRADOS, COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS; POR EL NORTE, CON PREDIO DE ANA ESPERANZA GALLEGO,, POR EL ORIENTE, Y SUR, CON PREDIO DE NOE DE JESUS GALLEGO, Y POR EL OCCIDENTE, CON SERVIDUMBRE CARRETEABLE .-

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 020-69362

NO OBSTANTE LINDEROS Y AREAS LA VENTA SE EFECTUA COMO CUERPO CIERTO .

ADQUIRIO EL PROMITENTE VENDEDOR EL ANTERIOR INMUEBLE POR ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2061 DEL 27--2-2004 DE LA NOTARIA 1ª DE RIONEGRO ANTIOQUIA



11

TERCERO: EL (LOS) inmueble(s) objeto (s) de esta promesa, le será entregado a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), libre de usufructo, limitaciones o condiciones de dominio, pleito pendiente, y el Promitente Vendedor se obliga a acudir al saneamiento de lo que promete vender, tanto como evicción como por vicios redhibitorios en los casos de la ley .- .-----

CUARTO: La fecha de la firma de la escritura pública del inmueble se hará el día 2 de mayo 2013 en la Notaria 19 del Circulo de Medellin o antes o después de común acuerdo entre las partes

ENTREGA DEL INMUEBLE, la entrega del lote se efectuara a la firma de la escritura publica

QUINTO: El bien material de este contrato, le será entregado por El (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (A) (ES) (AS) a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) a PAZ Y SALVO por todo concepto, en especial, en impuestos de valorización, tasas, contribuciones, acueducto, y alcantarillado, energía, administración, red de gas ,etc., por consiguiente serán a cargo de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) (A) (AS), los que se causaren a partir de la fecha de entrega. -----

SEXTO: El precio o valor acordado del inmueble objeto de este contrato será de OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$80.000.000 que se pagarán así:-

- a. La suma de LA SUMA DE SESENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$70.000.000) QUE SERAN CANCELADOS POR LA PROMITENTE COMPRADORA A LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO DE COMPRAVENTA VENTA .-
- b. LA SUMA DE CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) EL DIA 2 DE MAYO DE 2013 Y FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA .
- c. Y LA SUMA DE CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) RESTANTES EL DIA 2 DE SEPTIEMBRE DE 2013 .-

SEPTIMO: La cláusula compromisoria.-LAS DIFERENCIA que ocurrieren entre las partes con motivo de su interpretación, ejecución, y cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, será sometida a Audiencia de Conciliación según preceptúa la ley 640 de 2001, en la Notaría asignada por la oficina de

Registro o Fondo de Vivienda. La conciliación se surtirá a instancias de cualquiera de las partes, ante el centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.-----

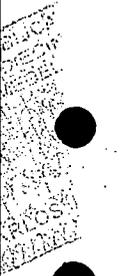
De no lograrse acuerdo por la vía de la conciliación, el conflicto se someterá a la decisión de un Arbitro, nombrado de común acuerdo por las partes, o a falta de acuerdo, por la Cámara de Comercio de Medellín. El Arbitraje será el institucional del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, el centro de arbitraje será el de la Cámara de Comercio de Medellín. El Laudo será en derecho.

NOVENO: CLAUSULA PENAL. En caso de incumplimiento de las obligaciones principales, las partes acuerdan como cláusula penal LA SUMA DE NO SE ESTIPULA MULTA DE COMUN ACUERDO .

DECIMO: Las partes contratantes reconocen que el presente contrato presta Mérito Ejecutivo para la exigencia Judicial del cumplimiento de las obligaciones de DAR Y HACER en el contenidas.

DECIMO PRIMERA: Los gastos de escritura seran pagados asi; Retencion en la fuente por la parte vendedora, gastos de derechos notariales por mitades, rentas departamentales por partes iguales y el registro de la escritura sera por parte de los compradores .

Para mayor constancia se firma, se autentica y se reconoce su contenido ante la autoridad competente, firman:



[Handwritten signature]

PROMITENTE VENDEDOR
CC NO 981498.249 B.112

DIRECCION C. SSA N° 17-44 *[Handwritten]*
TELEFONO 5662583

Sara Márquez Seiza.
PROMITENTE COMPRADORA

CC No 22'977.397

DIRECCION Cra 85 B # 35-19.

TELEFONO 5840317.

**NOTARIA 19
MEDELLIN**

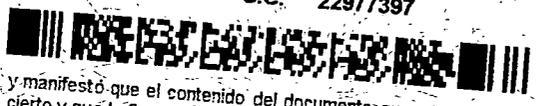
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció ante mi, NOTARIO DIECINUEVE DEL CIRCULO DE MEDELLIN, el (la) señor(a):

MARQUEZ SEIZA SARA

portador de

C.C. 22977397



y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en el aparece fue suscrita por el (ella) y es la misma que usa en todos sus actos públicos y privados para constancia se firma:

mm0o080ommu8muj8

Medellin 22/03/2013 05:32:25 p.m.

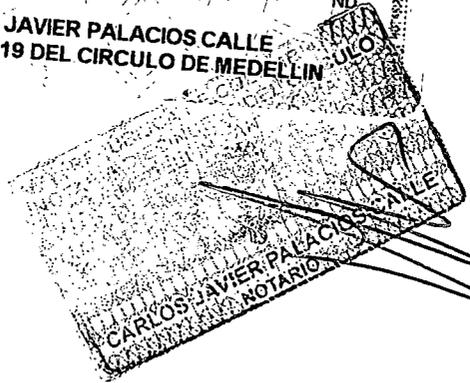


Sara Márquez Seiza
FIRMA

ND

Huella

**CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE
NOTARIO 19 DEL CIRCULO DE MEDELLIN**



**NOTARIA 19
MEDELLIN**

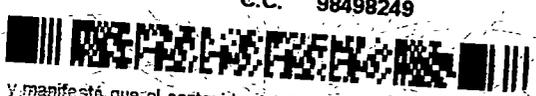
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció ante mi, NOTARIO DIECINUEVE DEL CIRCULO DE MEDELLIN, el (la) señor(a):

CATAÑO MURIEL DIEGO

portador de

C.C. 98498249



y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en el aparece fue suscrita por el (ella) y es la misma que usa en todos sus actos públicos y privados para constancia se firma:

gbvgbevgeec3ecd3

Medellin 22/03/2013 05:32:44 p.m.

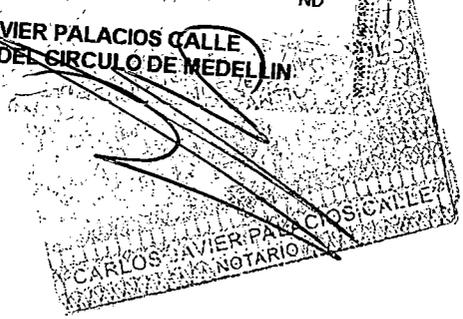


[Signature]
FIRMA

ND

Huella

**CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE
NOTARIO 19 DEL CIRCULO DE MEDELLIN**





PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber, **DIEGO CATAÑO MURIEL**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliado(a) en Medellín, identificado(a) como aparece al pie de su correspondiente firma, de estado civil casado(a) con sociedad conyugal vigente, quien para los efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **SARA MARQUEZ SEIZA** mayor de edad, de nacionalidad Colombiana domiciliado(a) en Medellín, identificado(a) como aparece al pie de su correspondiente firma, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se suscribió el día 22 de marzo del año 2013 una promesa de compra venta sobre un inmueble de propiedad del primero identificado con MI 020-69362 de la Oficina de Registro de IIPP de Rionegro (Ant.), promesa que a la fecha no ha sido cumplida, sin embargo es de voluntad de las partes dar continuidad al negocio prometido y en virtud de ello la promesa se registrará por las siguientes clausulas:-----

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**: quien adquiere a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en el paraje de alto Gordo Jurisdicción del Municipio de Guarne (Ant.), de una extensión aproximada de 6.425.53 metros cuadrados comprendido por los siguientes linderos: Por el Norte, con predio de Ana Esperanza Gallego, por el Oriente y Sur con predio de Noé de Jesús Gallego y por el Occidente con servidumbre carretable.



que goce el inmueble objeto de éste contrato hasta la fecha de entrega del mismo. -----

QUINTA.- PRECIO: El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$80.000.000)**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** cancelará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera: -----

1. La suma de **SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$79.500.000)**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** entregó a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, así:

SETENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$70.000.000) el día 26 de marzo de 2013

CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000) el día 2 de mayo de 2013

DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$2.500.000) el día 17 de marzo de 2014

DOS MILLONES DE PESOS DE PESOS M/L (\$2.000.000) el día 14 de agosto de 2015

2. La suma de **QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$500.000)** al momento de la suscripción de la correspondiente escritura pública. -----

SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hizo entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato al **PROMITENTE COMPRADOR** desde la suscripción de la anterior promesa de compraventa esto es desde el 22 de marzo de 2013. -----





SÉPTIMA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. -----

OCTAVA.- ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día **11 DE JULIO DE 2016** a las **4:00 PM** en la Notaria Cuarta del Circulo Notarial de Medellín. -----

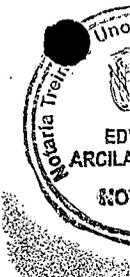
Para constancia se firma en Medellín, a los 20 días del mes de mayo de dos mil dieciséis (2016)

EL PROMITENTE VENDEDOR:


DIEGO CATANO MURIEL
C.C. 98'472.247 B.10

EL PROMITENTE COMPRADOR:


SARA MARQUEZ SEIZA
C.C. 22'977.397.

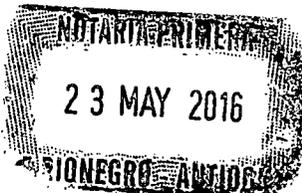


NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE RIONEGRO ANTIOQUIA

BEATRÍZ HELENA RENDÓN OSPINA

Notariarionegro@une.net.co

Ante la falta de espacio para asentar los sellos respectivos, se adiciona esta hoja la que haré parte del documento firmado por los comparecientes. Debe tener sello de unión.



EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRALATICO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE. NOTARIA PRIMERA DE RIONEGRO

NOTARIA DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Compareció (erón) ante mí Beatriz Helena Rendón Ospina Notaria primera de Rionegro (Art. 68 Decreto 960 de 1970)

El señor (a) Diego Cataño Hueso Identificado C.C. 98.498.249

y declaró que la firma puesta en este documento es suya y el contenido del mismo es cierto.

Firma de quien reconoce

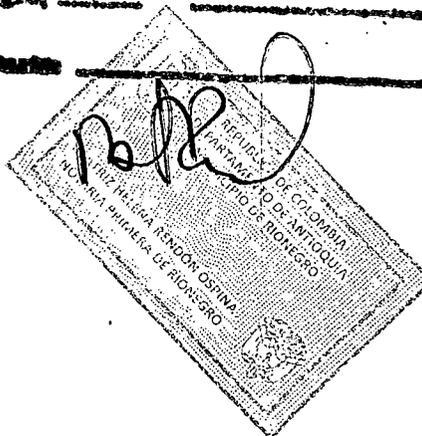


NOTARIA PRIMERA DE RIONEGRO, ANTIOQUIA COLOMBIA

El Notario Primero de Rionegro, CERTIFICA: Que la huella que aparece en el anterior documento, pertenece al dedo índice de la mano derecha del firmante señor Diego Cataño Hueso que fue puesta por él, en presencia del suscrito Notario

Rionegro, _____

Notario _____





COMUNIDAD FEDERAL DE ESTADOS UNIDOS MEXICANOS





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

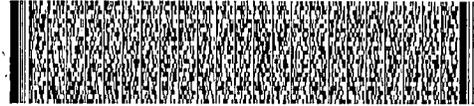
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



16207

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiséis (26) de mayo de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Treinta y Uno. (31) del Círculo de Medellín, compareció:

SARA MARQUEZ SEIZA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0022977397 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Sara Márquez S.

----- Firma autógrafa -----

6wcbp7zmjqjr

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

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA , en el que aparecen como partes 22977397 y que contiene la siguiente información PROMESA DE COMPRAVENTA .

Edinson Arcila Ramirez

EDINSON ARCILA RAMIREZ

Notario treinta y uno (31) del Círculo de Medellín

OTRO SI

Las partes hemos acordado modificar la cláusula **OCTAVA** del presente contrato así:

OCTAVA: ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día **13 DE SEPTIEMBRE DE 2016** a las **4:00 PM** en la Notaria Cuarta del Circulo Notarial de Medellín. -----

Para constancia se firma en Medellín, a los 8 días del mes de julio de dos mil dieciséis (2016)

EL PROMITENTE VENDEDOR:


DIÉGO CATANO MURIEL
C.C. 98'493.249 B.110.

EL PROMITENTE COMPRADOR:


SARA MARQUEZ SEIZA
C.C. 22'977.397 Sucre.

OTRO SI

Las partes hemos acordado modificar la cláusula **OCTAVA** del presente contrato así:

OCTAVA: ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día **9 DE NOVIEMBRE DE 2016** a las **3:30 PM** en la Notaria Cuarta del Circulo Notarial de Medellín. -----

Para constancia se firma en Medellín, a los 19 días del mes de AGOSTO de dos mil dieciséis (2016)

EL PROMITENTE VENDEDOR:

[Handwritten Signature]
DIÉGO CATANO MURIEL
C.C. 98'418.249 B.110

EL PROMITENTE COMPRADOR:

[Handwritten Signature]
SARA MARQUEZ SEIZA
C.C. 22 977.397.

NOTARIA QUINCE DEL CÍRCULO MEDELLÍN

Compareció ante el NOTARIO QUINCE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN:

CATANO MURIEL DIEGO

Identificado con: C.C. **98498249**

y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto, que la firma que en él aparece es suya y que es la misma que usa en todos sus actos.

Medellín, 06/09/2016 a las 02:21:42 p.m.

4re4rce4www4cw2v

AUT

Huella

[Handwritten Signature]

FIRMA

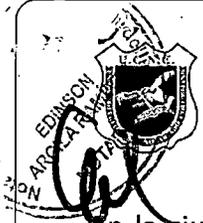
91TNTGI0DC1XIX8CA
www.notariaenlinea.com

FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
NOTARIO 15 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

[Handwritten Signature]



ESPACIO EN BLANCO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

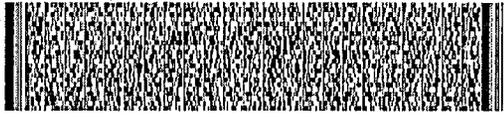
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



24540

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintidós (22) de agosto de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Treinta y Uno (31) del Círculo de Medellín, compareció:

SARA MARQUEZ SEIZA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0022977397 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Sara Márquez S.

Firma autógrafa

67qzxzftziqs

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

Este folio se asocia al documento de OTRO SI, en el que aparecen como partes 22977397 y que contiene la siguiente información OTRO SI.

Handwritten signature and circular notary seal for Edinson Arcila Ramirez

EDINSON ARCILA RAMIREZ

Notario treinta y uno (31) del Círculo de Medellín

NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN. ACTA DE COMPARECENCIA NUMERO VEINTITRES (23) FECHA Y HORA DE EXPEDICION: NUEVE (09) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS (2016) HORA DE EXPEDICION DEL ACTA: CUATRO DE LA TARDE (04.00PM)

El suscrito Notario Cuarto Titular del Círculo de Medellín, en uso de las facultades que me confiere el decreto 960 de 1970 y 1069 de 2015, certifico la asistencia al despacho de la notaria desde que eran las tres y veinte de la tarde (03.00PM) de la señora que dijo llamarse **SARA MARQUEZ SEIZA** quien se identificó con la cédula de ciudadanía números **22.977.397**, domiciliada en el Municipio de Medellín, quien obra en nombre y representación legal propia, ser plenamente capaz y en tales condiciones manifestó:

PRIMERO: Que comparece al despacho de la Notaria Cuarta de Medellín a manifestar que es **LA PROMITENTE COMPRADORA** en una promesa de compraventa que suscribió con el señor **DIEGO CATANO MURIEL** quien se identificó en dicho contrato con la cédula de ciudadanía número **98.498.249** en su condición de **PROMITENTE VENDEDOR**, sobre los derechos reales de dominio y la posesión material que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce según la promesa de venta sobre **UN LOTE DE TERRENO, CON TODAS SUS MEJORAS YA NEXIDADES, SITUADO EN EL PARAJE ALTO GORDO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE GUARNE - ANTIOQUIA DE UNA EXTENSION APROXIMADA DE 6.425.53 METROS CUADRADOS. IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 020 -69362**, cuya descripción por linderos, áreas y demás se encuentran detallados en la respectiva promesa de compraventa que se anexa aquí en copia. -----

SEGUNDO: Que de acuerdo con el documento de promesa de compraventa y el otro sí siguiente a la promesa de compraventa, las partes deberían comparecer a la Notaria Cuarta de Medellín, el día 09 de Noviembre de 2016 a las tres y treinta de la tarde

ESPACIO EN BLANCO

(3.30pm) a otorgar la escritura pública que legalizaría su voluntad contractual. Es por ello que asiste y deja en constancia de su asistencia y voluntad de cumplir sus obligaciones contractuales: copia de su cedula, copia del compromiso de compraventa, del otro sí, frente al precio que debió cancelar por el bien inmueble objeto de compra, declara que ha pagado todo lo descrito excepto la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MLC (\$500.000) los cuales se pagaban a la firma de la escritura y los cuales garantiza que tiene en su cuenta de banco para hacer traslado vía internet o transferencia bancaria por vía electrónica en esta misma fecha en el momento de firma de escritura la cual no se dio. Se cobra IVA por valor de \$1.840 y derechos por valor de \$11.500 para un total de \$13.340.-

Sara Márquez S.
SARA MARQUEZ SEIZA
c.c. 22'977.397.



FRANCISCO ALONSO GARCES CORREA
NOTARIO CUARTO DE MEDELLIN