



Abogada
Catalina Palacios Ramírez

107

Señores

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REF. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

-CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA-11'20 m/2003

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL

RADICADO: 68001310301120190037900

DEMANDANTE: MARTHA DIAZ GUALDRON

DEMANDADAS: PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA
CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS
SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA

LINDA CATALINA PALACIOS RAMIREZ, abogada en ejercicio, identificada con cedula de ciudadanía No 1.098.617.312 expedida en Bucaramanga y portadora de la tarjeta profesional No 182.021 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado de las Señoras **PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA, CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS** y **SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA**, demandadas dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda instaurada por la señora **MARTHA DIAZ GUALDRON**, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

- 1.1. La parte demandada ADMITE COMO CIERTO este hecho que contiene la demanda y su escrito de subsanación.
- 1.2. La parte demandada ADMITE COMO CIERTO este hecho que contiene la demanda.
- 1.3. Frente a los siguientes hechos:
 - 1.3.1. La parte demandada considera PARCIALMENTE CIERTO dicho hecho, teniendo en cuenta que el valor previsto en la promesa de compraventa se determinó en CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$423.500.000) sin embargo, el valor comercial del bien objeto de promesa de compraventa no se ajustaba a la realidad como lo establece la hoy demandante concedora de bienes raíces; adicionalmente, cabe resaltar que por tratarse de un bien sujeto a registro no podríamos hablar de posesión sin las solemnidades que preceptúa la norma.

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



Abogada

Catalina Palacios Ramírez

108

- 1.3.2. La parte demandada ADMITE COMO CIERTO este hecho que contiene la demanda y que fue subsanado en debida forma, pues no es más que la transcripción de las cláusulas que contiene la promesa de compraventa suscrita el seis (6) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).
- 1.4. La parte demandada ADMITE COMO CIERTO este hecho que contiene la demanda.
- 1.5. A la parte demandada NO LE CONSTA, que la hoy demandante radico solicitud de elaboración de escritura por lo cual se atiene a lo probado en el presente proceso; sin embargo, cabe aclarar que la hoy demandante con anterioridad a la fecha manifestada, ya tenía conocimiento de la revocación de los poderes y/o retracto de promesa de compraventa (noviembre 18 de 2019).
- 1.6. La parte demandada manifiesta que NIEGA este hecho teniendo en cuenta que la hoy demandante tenía previo conocimiento de la revocación de los poderes y que posterior a la revocatoria se le notifico por correo certificado ENVIAMOS, en aras de mayor formalidad.
- 1.7. La parte demandada ADMITE COMO CIERTO este hecho que contiene la demanda, pues la hoy demandante ha requerido en múltiples oportunidades que se lleve a feliz término el negocio jurídico, sin embargo, es necesario precisar que las hoy demandadas no están en la disposición de otorgar dichos poderes por los motivos que a continuación se van a precisar y que dejan en entre dicho el actuar carente de buena fe de la compradora:
- Pese a considerarse un negocio jurídico entre las partes y nadie puede alegar su propia torpeza es claro que la promesa de compraventa presentaba una serie de irregularidades como lo es la forma de pago del mismo, pues el pago del bien se efectuaría con posterioridad a la firma de las escrituras, lo cual permitiría que la hoy compradora se adueñara del bien materia de venta y adquiriera el justo titulo sin pagar el dinero fijado por el bien.
 - El bien objeto de promesa de compraventa el cual se identifica: lote de terreno la esmeralda con extensión de 84 hectáreas 7.000 metros cuadrados, cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 3386 del 19 de julio de 2007 de la Notaria Séptima del Circuito de Bucaramanga, (matricula inmobiliaria No 314-47910 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta), la hoy demandante le manifestó a las compradoras que el bien tenia un valor comercial de CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$423.500.000) sin embargo, dicho valor no

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



se ajustaba a la realidad y la compradora era consciente de esto ya que su actividad comercial responde a vendedora de bienes raíces.

- 1.8. Frente a este hecho, cabe mencionar que la cláusula novena de la promesa de compraventa fechada del seis (06) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) la cual reza "**ENTREGA MATERIAL DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE: EL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA EN ESTE CONTRATO SERÁ ENTREGADO REAL Y MATERIALMENTE EL DÍA 6 DE SEPTIEMBRE DE 2019 HORA EN LA CUAL SE FIRME LA COMPRAVENTA Y LA ESCRITURA FAVOR DE LA PROMITENTE COMPRADORA DE INMEDIATO**" va en contravía de lo preceptuado en el Código Civil, artículo 764, pues al hablar de la posesión regular, que se adquiere mediante justo título, señala que: "**SI EL TÍTULO ES TRASLATICIO DE DOMINIO, ES TAMBIÉN NECESARIA LA TRADICIÓN**", por lo cual es necesaria la tradición, que se materializa con la inscripción de la escritura de venta en la oficina de registro de instrumentos públicos.

La sola promesa de compraventa, aunque haya entrega material del inmueble, no completa la tradición, por tanto, no se es legítimo dueño hasta tanto no se inscriba en la oficina de registro.

- 1.9. La parte demandada ADMITE COMO CIERTO este hecho que contiene la demanda y manifiestan a través de la suscrita que no existe animo de otorgar el poder especial, amplio y suficiente citado en la clausula cuarta de la promesa de compraventa en la cual se pretendía autorizar a la hoy demandante de suscribir escrituras en favor de ella misma y posteriormente cancelar el valor pactado.
- 1.10. **FRENTE AL HECHO MENCIONADO, LAS HOY DEMANDADAS MANIFIESTAN QUE SE ALLANAN A TÍTULO DE INDEMNIZACIÓN EL PAGO CONTEMPLADO EN LA CLÁUSULA PENAL PREVISTO EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA FECHADA DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2019.**

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

- 2.1. LA PARTE DEMANDADA SE OPONE A LA PRETENSIÓN DE **DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** TENIENDO EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:
- Si bien es cierto el 6 de septiembre del año 2019, las partes hoy incursoas en el proceso de la referencia suscribieron contrato de compraventa, en la cual una

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



Abogada Catalina Palacios Ramírez

110

de las partes se obligaba a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero (artículo 1849 del C.C.); en el caso que nos ocupa, la hoy demandante quien adquirió la calidad de compradora **MARTHA DIAZ GUALDRON**, se comprometió a pagar el precio de la compraventa es decir la suma de CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$423.500.000) el décimo día hábil siguiente al cual quede debidamente registrada la escritura, se tomaría como fecha máxima de pago el día 24 de diciembre de 2019 y como respaldo de la deuda se firma en garantía una letra de cambio; es decir que cancelaría el bien materia de venta una vez quedara en favor de la misma con la correspondiente escritura pública.

- Las hoy demandadas quienes adquirieron la calidad de vendedoras, se obligaron en favor de la compradora a suscribir un poder para firmar en favor de ella la escritura pública, la cual podría hacer uso la compradora en cualquier momento, sin embargo, no podría sobrepasar el 30 de noviembre de 2019.
- Que para el momento que se suscribió la promesa de compraventa las hoy demandadas desconocían el valor real que tenía el bien objeto de compraventa el cual oscila en un valor de DOS MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000.000) aproximadamente, no el valor que la concedora de bienes raíces hoy demandante les hizo creer a las cautas vendedoras.

2.2. La parte demandada **SE OPONE ROTUNDAMENTE A DICHA PRETENSIÓN**, pues si bien es cierto no existe cumplimiento por ninguna de las partes pues la compradora que hoy funge como demandante, pretendía a través de la promesa de compraventa elaborada por ella (MARTHA DIAZ GUALDRON) firmar escrituras y luego hacer el pago allí fijado bajo un aval que no es más que un título valor (letra de cambio) que después de firmada la escritura podría conllevar a un nuevo proceso jurídico.

2.3. La parte demandada **SE OPONE ROTUNDAMENTE A DICHA PRETENSIÓN**, esto bajo el estimado del artículo 1858 del Código Civil que reza: *"Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente -La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública-, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, **podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida**"* (subrayado y en negrilla fuera del texto original).

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



Abogada Catalina Palacios Ramírez

///

- 2.4. La parte demandada **SE OPONE ROTUNDAMENTE A DICHA PRETENSIÓN**, pues como se manifestó en la pretensión 2.3. las hoy demandadas se retractaron del negocio jurídico, derecho que les asiste por no haber suscrito la escritura pública y adicionalmente que las hoy demandadas estaban frente a una parte (compradora) que de mala fe pretendía hacer incurrir en un vicio objetivo en el negocio jurídico como lo es la lesión enorme, ya que el valor del bien sujeto a la compraventa super el valor allí señalado.

Es improcedente que la hoy demandante pretenda que bajo orden judicial se le otorgue escritura pública y que posterior a ello se le otorgue un tiempo para el pago del bien, cuando es plena concedora de la retractación por parte de mis poderdantes con anterioridad a la presentación de la demanda que hoy nos asiste.

- 2.5. La parte demandada **SE OPONE ROTUNDAMENTE A DICHA PRETENSIÓN**, teniendo en cuenta las consideraciones ya manifestadas en el acápite de los hechos y las pretensiones de la presente contestación.
- 2.6. La parte demandada **SE OPONE ROTUNDAMENTE A DICHA PRETENSIÓN** y en su haber solicito que se condene en costas a la parte demandante quien pretende hacer incurrir en error al operador judicial.

EXCEPCIONES

Me permito proponer en nombre de mis representadas las siguientes excepciones:

- **EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD O MALA FE (ARTICULO 79 C.G.P.):** *"cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos"*; claramente estamos frente a un fin fraudulento por parte de la hoy demandante quien es concedora de bienes raíces y que ante la inocencia de las propietarias del bien les hizo creer que el valor ofrecido era el real a sabiendas que el bien mismo super más de cinco (5) veces el valor que la hoy demandante ofreció a las promitentes vendedoras de buena fe.
- **EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO:** la excepción del contrato no cumplido se configura cuando la parte demandante no ha cumplido con su parte del contrato, en los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones recíprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato a la que se han comprometido.

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



En el caso que nos ocupa la parte demandante es decir la compradora **TENÍA LA OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO ACORDADO**, por lo cual no ha cumplido con su propia obligación, la cual está contemplada en el artículo 1609 del código civil colombiano: *"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"*.

PRUEBAS

Téngase como pruebas documentales las solicitadas por la parte demandante en los numerales 4.1.1., 4.1.4., 4.1.5. y las siguientes que se enuncian:

- Copia simple de la REVOCATORIA DE PODER CONFERIDO A LA SEÑORA MARTHA DÍAZ GUADRÓN, fechada del 14 de noviembre de 2019 (4 folios).
- Copia simple del retracto de promesa de compraventa, fechado del 18 de noviembre del año 2019 (4 folios).
- Copia simple del recibido de ENVIAMOS en el Edificio Simonetta de los documentos ya citados (1 folio).
- Copia simple del documento referenciado INEFICACIA DEL RETRACTO E INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, el cual fue allegado por la demandante a mis poderdantes (2 folios).

Interrogatorio de parte: se cite a la hoy demandante y mis poderdantes para que declaren y sirvan rendir interrogatorios sobre los hechos que se han traído a colación en la demanda y en la contestación misma, interrogatorios que formulare en la diligencia misma a que hubiere lugar.

Se ordene nombrar perito evaluador para que rinda un informe claro, preciso y detallado, en cuanto al valor COMERCIAL del bien que fue objeto de promesa compraventa.

La que el despacho considere pertinente con miras a solucionar o resolver un litigio de tal forma que no se violen los derechos que tiene todo ser humano y ciudadano de un estado social de derecho.

El juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales.

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



ANEXOS

- Poder conferido por las hoy demandadas.

FUNDAMENTO DE DERECHO

La promesa de compraventa es un contrato en que una parte promete comprar y la otra promete vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor; este es un contrato preparatorio, es decir, es la parte preparatoria o inicial de otro contrato, que es el contrato de compraventa con el cual se materializa o concreta lo prometido en el contrato de promesa.

En consecuencia, el contrato de promesa de compraventa se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas.

El contrato de promesa de compraventa se hace para garantizar que el negocio prometido sea cumplido por las partes, que se lleve a cabo.

La promesa de compraventa introduce una garantía de cumplimiento que otorga confianza a las partes que participan en el negocio, esa garantía se puede acrecentar cuando se incluyen arras y una cláusula penal, pues con ello se incrementa el costo de incumplir, estimulado a las partes a cumplir pues la consecuencia de incumplir tiene un costo previamente pactado.

Este contrato es vinculante, de obligatorio cumplimiento, pues como bien la ley define a todo contrato (artículo 1602 del Código Civil colombiano), es ley para las partes, siempre y cuando la promesa de compraventa cumpla con los requisitos que la ley exige para ella.

LA PARTE CUMPLIDA puede demandar el cumplimiento de la promesa, es decir, pedirle al juez que ordene a la otra parte a cumplir, que es lo que se denomina acción de cumplimiento; se insiste que para ello es necesario que la parte que demanda el cumplimiento haya cumplido cabalmente con su parte del contrato.

El derecho de retractación es una facultad que tiene cualquiera de las partes de un contrato, para tomar de manera unilateral la decisión de arrepentirse de su celebración; el Código Civil en su artículo 1858 se refiere a este derecho de la siguiente manera:

"Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



Abogada Catalina Palacios Ramírez

114

escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida”.

Por regla general, quien es dueño o propietario de un bien o inmueble, tiene la posesión a no ser que haya permitido que un tercero la tome; se entiende como propietario la persona que tiene el dominio jurídico del bien, que, en el caso de bienes inmueble sujetos a registro, es quien aparezca en el registro, y de allí la importancia de registrar la propiedad.

El artículo 764 del código civil, al hablar de la posesión regular, que se adquiere mediante justo título, señala que: “Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición”; la sola escritura de venta, aunque haya entrega material del inmueble, no completa la tradición, por tanto, no se es legítimo dueño hasta tanto no se inscriba en la oficina de registro.

La LESIÓN ENORME constituye un vicio objetivo en los negocios jurídicos que proviene de la desigualdad de las prestaciones a cargo de cada una de las partes del contrato, vicio que vulnera los principios de equidad y de justicia dentro los contratos bilaterales, conmutativos y onerosos.

La sala civil de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia de casación SC10291 del 18 de Julio de 2017 se ha referido a la lesión enorme estableciendo los requisitos bajo los cuales se configura la existencia de dicho vicio en relación a la compraventa, a saber:

- i) que la misma recaiga sobre un bien inmueble,
- ii) que la diferencia entre el justo precio al momento del contrato sea enorme, es decir, que el precio pagado por el bien inmueble sea menos del doble o más de la mitad,
- iii) que el negocio jurídico no sea aleatorio,
- iv) que no se haya renunciado a la acción rescisoria,
- v) que el bien objeto del negocio jurídico no se hubiese perdido en poder del comprador y
- vi) que la acción de rescisión se ejerza dentro del término legal de cuatro años.

La acción rescisoria, que es la acción mediante la cual se puede dejar sin efecto un contrato o una obligación, puede ser ejercida por cualquiera de las partes que intervienen en el negocio jurídico toda vez que al establecer la condición de **“MÁS DEL DOBLE O MENOS DE LA MITAD”** del valor del bien inmueble el legislador buscó brindar seguridad y protección a ambas partes del negocio jurídico, siendo así que comprador o vendedor pueden incoar la acción, el comprador podrá ejercer esta acción cuando haya pagado más

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



Abogada Catalina Palacios Ramírez

145

del doble de justo precio del bien inmueble, y el vendedor a su vez podrá llevarla a cabo cuando ha vendido por menos de la mitad de dicho valor, de modo tal que en curso del proceso judicial se ha de probar la existencia de este desequilibrio en las cargas contractuales.

Otro de los elementos que expone la más alta instancia judicial de la justicia ordinaria su sentencia de casación es el justo precio, respecto al cual se ha referido estableciendo que este es un elemento que se mide en relación con el tiempo de celebración del negocio jurídico ya que este suele ser un valor al momento de efectuarse la compra venta pero al momento de llevarse a cabo la acción de rescisión haber aumentado o disminuido, determinando igualmente que el medio más idóneo para la determinación de este justo precio es la prueba técnica.

En conclusión podemos establecer que la lesión enorme es un vicio que afecta las prestaciones económicas del contrato cuando este recae sobre un bien inmueble, pudiendo afectar a cualquiera de las partes intervinientes en el negocio jurídico, pues se presenta cuando se compra por más del doble o por menos de la mitad, pero a su vez la ley contempla como se puede intentar llegar a un punto de equilibrio contractual mediante la rescisión del contrato, el pago o la devolución del valor sobrante o aquel que hace falta para llegar al justo precio, todo esto con el conocimiento y aquiescencia de la otra parte.

NOTIFICACIONES

- La suscrita las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3, Centro Comercial Metrocentro de la ciudad de Bucaramanga; Celular 3023623972; de conformidad con el artículo 291 núm. 2 del Código General del Proceso autorizo ser notificada vía correo electrónico de cualquier actuación a que hubiere lugar catalinapalacios85@hotmail.com
- Mis representadas y la parte actora en las direcciones indicadas en la demanda.

Del señor Juez,

Atentamente,


LINDA CATALINA PALACIOS RAMIREZ

C.C. No 1.098.617.312 de Bucaramanga

T.P. No 182.021 del C. S. de la Judicatura

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga



Abogada
Catalina Palacios Ramírez

señores
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E. S. D.



REF. PODER
PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICADO: 69001310301120190037900
DEMANDANTE: MARTHA DIAZ GUALDRON
C.C. No 63.294.213 expedida en Bucaramanga
DEMANDADAS: PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA
C.C. No 1.098.649.515 expedida en Bucaramanga
CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS
C.C. No 37.816.468 expedida en Bucaramanga
SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA
C.C. No 63.547.533 expedida en Bucaramanga

PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bucaramanga, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bucaramanga, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma y SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bucaramanga, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, por medio del presente escrito manifestamos otorgar PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a la Doctora LINDA CATALINA PALACIOS RAMIREZ, abogada en ejercicio identificada con cedula de ciudadanía No 1.098.617.312 expedida en Bucaramanga y portador de la tarjeta profesional No 182.021 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación inicie, asista, tramite y lleve hasta su culminación el proceso de la referencia.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para transigir, comprometer conciliar, desistir, reasumir y demás consagradas en el artículo 77 del C.G.P.

Atentamente,

PAOLA ANDREA VANEGAS V. V.
PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA
C.C. No 1.098.649.515 expedida en Bucaramanga

CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS
C.C. No 37.816.468 expedida en Bucaramanga

SANDRA LILIANA VANEGAS V. V.
SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA
C.C. No 63.547.533 expedida en Bucaramanga

Acepto,

LINDA CATALINA PALACIOS RAMIREZ
C.C. No 1.098.617.312 de Bucaramanga
T.P. No 182.021 del C. S. de la Judicatura

Calle 36 No. 13-48 oficina 401-3
Centro Comercial Metrocentro
catalinapalacios85@hotmail.com
Cel. 3023623972
Bucaramanga

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE FLORIDABLANCA - SANTANDER

117

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN

Floridablanca Stder. 2020-03-10 15:58:15

Ante el Notario Primero del Circulo de Floridablanca (Santander) compareció

VILLABONA DE VANEGAS CARMEN NUBIA C.C.

37816468

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.



5sysn



X *Carmen Nubia Villabona*
FIRMA



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN

Floridablanca Stder. 2020-03-10 15:58:16

Ante el Notario Primero del Circulo de Floridablanca (Santander) compareció

VANEGAS VILLABONA PAOLA ANDREA C.C.

1098649515

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.



5syso



X PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA.
FIRMA



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN

Foridablanca Stder. 2020-03-10 15:58:16

Ante el Notario Primero del Circulo de Floridablanca (Santander) compareció

VANEGAS VILLABONA SANDRA LILIANA C.C.

63547533

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.



5sysp



X SANDRA LILIANA VANEGAS V.
FIRMA



Efraín Fandiño Marín

NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO FLORIDABLANCA
EFRAÍN FANDIÑO MARÍN



118

Señor:

NOTARIO SÉPTIMO DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA

REFERENCIA: REVOCATORIA DE PODER CONFERIDO A LA SEÑORA MARTHA DÍAZ GUALDRÓN

CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS, mujer, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número: **37.816.468** expedida en Bucaramanga (S), de estado civil soltera por Viudez quien obra en nombre propio; **PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número: **1.098.649.515** expedida en Bucaramanga (S), Soltera, con Unión Marital de hecho, quien obra en nombre propio y **SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número: **63.547.533** expedida en Bucaramanga (S), soltera, con Unión Marital de Hecho, quien obra en nombre propio, por medio del presente documento, **REVOCAMOS EL PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**, el cual declara revocado y sin efecto legal alguno en todas y cada una de sus cláusulas o partes, el poder otorgado al, otorgado a la señora **MARTHA DIAZ GUALDRON**, mayor de edad, y vecina de la Ciudad de Bucaramanga identificada con la Cedula de Ciudadanía Numero: **63.294.023**, expedida en Bucaramanga, el día 6 del mes de Septiembre de 2019, en la notaría Séptima de Bucaramanga, para la venta del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria Número: 314-47910 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta - Santander y Número Predial 00-00-0023-0045-000: LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA ESPERALDA, Vereda las Vegas, Jurisdicción del Municipio de Piedecuesta, que tiene un área de terreno de OCHENTA Y CUATRO HECTAREAS SIETE MIL METROS CUADRDOS (84 HAS 7.000) y un área construida de TRESCIENTOS DIEZ METROS (310 MTS), ubicado en el área rural del Municipio de Piedecuesta y cuyos linderos son los siguientes: NORTE. con el RIO HATO ; POR EL NORTE: Con la carretera a Pamplona y con los Números prediales 00-00-0023-0092-000, 00-00-0023-0093-000 , 00-00-0023-0042-000, 00-00-0023-0044-000 y 00-00-0023-0097-000, POR EL SUR, Con el predio 00-00-0023-0097-000 y POR EL OCCIDENTE: con EL HATO y con los predios 00-00-0023-0093-000 y 00-00-0023-0092-000. Se distingue en el catastro con el Número Predial 00-00-0023-0045-000 y con Matricula inmobiliaria 314- 47910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

El anterior poder que se revoca se confería para que ofertara ante las personas naturales y Jurídicas que ésta bien tuviera, se notificara de la oferta de Compraventa, y se generara el proceso de adquisición, por lo tanto se entiende que no podrá suscribir ni firmar la Escritura de venta a favor de ella misma, por lo tanto no queda facultada para suscribir la Escritura Pública de los actos jurídicos: Aclaración de área, corrección de área por mal cálculo, notificarse ante el IGAC renunciar a términos o cualquier acto jurídico elevado a Escritura Pública con el cual se estableciera el área física y real del inmueble de conformidad con la certificación y resolución expedida por el IGAC , como autoridad competente.

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
NOTARIO SÉPTIMO CÍRCULO DE BUCARAMANGA



De igual forma queda **REVOCADO EL PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** por medio del cual se facultaba para que **VENDIERA A PERSONA NATURAL O JURIDICA O SE VENDA A ELLA MISMA** el bien inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria Número: 314-47910 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, también se **REVOCA** la facultad para el cabal cumplimiento de este mandato, para realizar todas las gestiones y diligencias que sean necesarias, para el perfeccionamiento del acto, y todas las demás que le confiere el ART 70 DEL C.P.C, e, incluso la de cobrar y recibir los valores correspondientes a la venta y estos sean girados a su nombre. Igualmente se **REVOCA EL PODER** y las facultades para que fijara el precio de la venta del inmueble descrito previamente, objeto de la promesa de Compraventa suscrita en la Notaría Séptima, el día 06 del mes Septiembre de 2019; y no suscriba el contrato de promesa de compraventa, como tampoco pueda firmar la Escritura Pública de Compraventa; así como no podrá firmar cualquier escritura de adición, aclaración o resolución de los actos que por ese poder especial se la ha facultado si a ello hubiera lugar y en fin para que no realice trámite al cumplimiento del mandato, puesto que con la presente revocatoria de poder, carece de facultades de representación.

REPRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
 el suscrito notario en el no. Firmante del círculo de Bucaramanga
CERTIFICA

Las suscritas propietarias,

[Handwritten signature of Carmen Nubia Villabona]

Que compareció: **Sandra Liliana Vanegas Villabona**
 Quien se identificó con la C.C. No. **63547533**

CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS

C. 37.816.468 Expedida en Bucaramanga

Expedida en **Bucaramanga** manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto

14 NOV 2019

Bucaramanga:

PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA
 1098649515

PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA,

C. 1.098.649515 Expedida en Bucaramanga

SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA
 63547533

SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA

C. 63.547.533 Expedida en Bucaramanga

HECTOR ELIAS ARIZA VELAZCO
 NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA



HECTOR ELIAS ARIZA VELAZCO
 NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA

HAY IMPRESION DACTILAR
 INDICE DERECHO

NOTARIA SEPTIMA
 EL PRESENTE ACTO NOTARIAL SE TRAMITO POR SISTEMA TRADICIONAL PREVISTO EN EL DECRETO 960 DE 1970 Y NO CON SISTEMA DE IDENTIFICACION BIOMETRICA DEBIDO A:
Problema Dermatitis

120



ESE HOSPITAL SANTO DOMINGO SAVIO	Código:
	Versión: 0.1
CERTIFICACIÓN	Página: 1 de 1
	Aprobó: Comité de Calidad

EL SUSCRITO MEDICO DE LA E.S.E HOSPITAL SANTO DOMINGO SAVIO

CERTIFICA

Que una vez revisada la historia clínica del señor SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA identificado con cédula de ciudadanía número 63547533 expedida en BUCARAMANGA, afiliado a la E.P.S del Régimen Subsidiado FAMISANAR, presenta el diagnóstico clínico DERMATITIS DE CONTACTO según el CIE-10, L259, este diagnóstico se relaciona con CAMBIOS EN LAS CARACTERISTICAS DACTILARES

Se expide a los 14 días del mes 11 del año 2019 a solicitud del interesado

Atentamente

Luis Fernando Ospitia
Luis Fernando Ospitia Chacón
Médico General
TP N° 3088/12

Luis Fernando Ospitia Ch.
Médico General
M. 3088/12

Carrera 5 No. 13-34 Correo electrónico: hospitaldomingosavio2018@gmail.com

CEL 3183437328 – 3167585574

NIT 804.005.555-5

Nuestro compromiso es su Salud



121

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



1312

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el catorce (14) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Siete (7) del Círculo de Bucaramanga, compareció:

CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0037816468 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



2cvj229jpyip
14/11/2019 - 12:16:13:375



PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1098649515 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7k48racf1acj
14/11/2019 - 12:17:52:658



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

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

Este folio se asocia al documento de REVOCATORIA DE PODER .

HÉCTOR ELÍAS ARIZA VELASCO

Notario siete (7) del Círculo de Bucaramanga

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 2cvj229jpyip



RETRACTO DE PROMESA DE COMPRAVENTA



122

DATOS GENERALES DE LEY DE QUIENES COMPARECEN AL RETRACTO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

A) LAS PARTES:

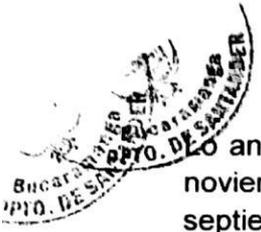
- a) **CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número: 37.816.468 Expedida en Bucaramanga, de estado civil soltera por viudez quien obra en nombre propio.
- b) **PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA**, mujer, mayo de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número: 1.098.649.515 Expedida en Bucaramanga, Soltera, con Unión Marital de hecho, quien obra en nombre propio.
- c) **SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA**, mujer, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número: 63.547.533 Expedida en Bucaramanga (S), Soltera, con Unión Marital de Hecho, quien obra en nombre propio.

El día de hoy, dieciocho (18) de noviembre de 2019, se hacen presente las partes enunciadas anteriormente, a fin de retractarse del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el seis (6) de septiembre de 2019 en la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Bucaramanga, cuya cláusula primera era la siguiente: "(...)
CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. LAS PROMITENTE VENDEDORAS, en su condición de propietarias inscritas y poseedoras, del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria Numero: 314-47910 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta - Santander y Numero Predial Número 00-00-0023-0045-000; **UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA ESPERALDA , QUE DE AHORA EN ADELANTE SE LLAMARA FINCA EL ROSARIO**, Vereda las Vegas, Jurisdicción del Municipio de Piedecuesta , que tiene un área de terreno de **OCHENTA Y CUATRO HECTAREAS SIETE MIL METROS CUADRDOS (84 HAS 7.000) y un área construida de TRESCIENTOS DIEZ METROS (310 MTS)** , ubicado en el área rural del Municipio de Piedecuesta y cuyos linderos son los siguientes : **NORTE . con el RIO HATO ; POR EL NORTE:** Con la carretera a Pamplona y con los Números prediales 00-00-0023-0092-000, 00-00-0023-0093-000 , 00-00-0023-0042-000, 00-00-0023-0044-000 y 00-00-0023-0097-000, **POR EL SUR,** Con el predio 00-00-0023-0097-000 y **POR EL OCCIDENTE:** con EL HATO y con los predios 00-00-0023-0093-000 y 00-00-0023-0092-000 **PARAGRAFO PRIMERO:** Se distingue en el catastro con el Número Predial 00-00-0023-0045-000 y con Matricula inmobiliaria 314- 47910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante de mencionarse la cabida y linderos acabados de expresar la venta se hace sobre cuerpo cierto y la Matricula Inmobiliaria que se enajena es la Número: 314-47910, y Predial Número: 00-00-0023-0045-000. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble objeto de este contrato si cuenta con servicios públicos. -----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1858 del código civil, el cual establece que:

ARTÍCULO 1858. DERECHO DE RETRACTACION. Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
NOTARIO SÉPTIMO CÍRCULO DE BUCARAMANGA



Lo anterior, teniendo en cuenta que a la fecha no se ha cumplido la fecha 30 de noviembre de 2019, establecida en la promesa de compraventa suscrita el 6 de septiembre de 2019, así como tampoco se ha suscrito Escritura Pública de compraventa del bien inmueble descrito en la cláusula primera, conforme el Certificado de Tradición y Libertad de la Matricula Inmobiliaria: 314-47910, expedida el 14 de noviembre de 2019 a las 04:14:11, el cual se anexa al presente documento.

Se tiene que en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, no se suscribieron, ni se entregaron Arras, razón por la cual no habrá lugar a retención de dinero alguno por la parte que se retracta en el presente documento. No obstante lo anterior, se pactó una indemnización como cláusula penal en la cláusula novena, (sic), la cual se estipuló así: "(...) **CLÁUSULA NOVENA. CLAUSULA PENAL:** El contratante que cumpla o se allane a cumplir podrá obtener del que no cumplió o no se allanó a cumplir a título de indemnización la suma de **DOS MILLONES DE PESOS MC/TE (\$2.000.000.00)** pudiendo el contratante cumplido optar por exigir el cumplimiento del contrato por la vía judicial, para lo cual solamente bastará con la presentación del presente contrato.(...)" En este sentido, se procederá a hacer efectiva la cláusula penal, haciendo entrega del valor de la misma, la suma de Dos Millones de Pesos M.C/te, a la promitente compradora.

Conforme al objeto del presente documento, esto es, de retracto de promesa de compraventa, de igual forma han de retrotraerse los derechos previos a lo pactado en el contrato de promesa, y volver el statu quo, conforme lo señalado en la cláusula Novena (SIC), así: **CLÁUSULA NOVENA. ENTREGA MATERIAL DE LA POSESION DEL INMUEBLE:** EL inmueble prometido en venta en este contrato será entregado real y materialmente el día 6 de Septiembre de 2019 hora en la cual se firme la compraventa y la Escritura favor de la promitente compradora de inmediato. En tal virtud, la posesión del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, se restituye a favor de sus propietarios por parte de la promitente compradora, **MARTHA DIAZ GUALDRON** identificada con la cédula de ciudadanía N° 63.294.023 de Bucaramanga.

En constancia de lo anterior, se suscribe por quienes en ella intervienen:

CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS
C.C. N° 37.816.468 Expedida en Bucaramanga

PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA,
C.C. N° 1.098.649515 Expedida en Bucaramanga

SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA
C.C. N° 63.547.533 Expedida en Bucaramanga

HECTOR ELIAS ARIZA VELAZCO
 NOTARIO SEPTIMO CIRCUITO DE BUCARAMANGA

ASOCIACION REGIONAL Y PERSONAL BILIT
CERTIFICA

Dir. Comparación. Sandra Liliana Vanegas
Villabona 63547533.
Quel. del. No. con la C.C. No. 63547533.

Ex. od. en Bucaramanga manifestó que la firma que
aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del
mismo es cierto

18 NOV 2019

Busca. en. No. X. SANDRA LILIANA VANE GAS V
63547533.

NOTARIA
SEPTIMA
EL PRESENTE ACTO NOTARIAL SE
TRABAJO POR SISTEMA TRADICIONAL
PREVISTO EN EL ART. 105 DE 1970 Y
NO CON SISTEMA DE IDENTIFICACION
BIOMETRICA DEBIDO A
Problema de Dermatitis.




HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA

