

Señor:

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE LANDÁZURI
E.S.D.

Referencia: CONTESTACIÓN DEMANDA VERBAL DE MENOR CUANTÍA –
INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Instaurada por JOSE AGUSTIN
GALEANO CAÑAS contra MARTHA SAENS MATEUS

Radicación: 2022 – 0044 – 00

SEGUNDO MAURICIO HERNÁNDEZ DUARTE, persona mayor, identificada con la C.c. No 13.957.480 Exp. En Vélez, abogado con T.P. No 177767 del C.S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de la Señora MARTHA SAENS MATEUS, conforme al poder a mi conferido en debida forma, dentro de los términos legales me permito presentar CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA VERBAL DE MENOR CUANTÍA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO presentada por JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS en contra de mi prohijada, en el siguiente tenor:

FRENTE A LOS HECHOS.

PRIMERO. Es cierto.

SEGUNDO. Es cierto.

TERCERO. Es falso. En efecto, El contrato de promesa de compraventa prescribía que el día 02 de junio de 2021, se llevaría a cabo el otorgamiento de la respectiva Escritura Pública que perfeccionara la venta en la NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE VÉLEZ y que las partes debían comparecer a las **ocho (8.00 a.m.)** de la mañana en esta Entidad Notarial. Ahora bien, allanarse al cumplimiento estricto del Contrato supone cumplir con cada una de las obligaciones que impone el documento privado (promesa de compraventa), no obstante el PROMITENTE COMPRADOR no llegó a la hora y lugar indicados en el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, es decir, era su obligación asistir puntualmente a la NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE VÉLEZ a las ocho en punto de la mañana (8.00 a.m.), pero ello no acaeció, situación contraria a la de su par contractual, quien a través de Representante, debidamente facultado para el otorgamiento de la Escritura Pública, estuvo presente desde la hora establecida y quien permaneciera al interior del Despacho de la Notaría Primera de Vélez hasta las diez de la mañana (10.00a.m.) como lo enseña el acta de asistencia expedida y rubricada por el Señor NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE VÉLEZ SANTANDER. De hecho de la misma documental, acta de comparecencia aportada por la parte accionante, se acepta no haber cumplido con la hora señalada para el otorgamiento de la Respectiva Escritura Pública, pues afirma que por otras situaciones, tan solo arribó al despacho de la Notaría Primera de Vélez, pasadas las diez de la mañana, lo que de facto, lo constituye en mora respecto de las obligaciones contractuales privadas, que desde luego constituyen ley para las partes. Es intrascendente el hecho de que se haya presentado una tercera persona a cumplir con la obligación de suscripción de la Escritura Pública de venta, pues la ley permite al VENDEDOR facultar a un tercero para que éste cumpla con las obligaciones a cargo de Aquel. Desde luego que no es obligación del PROMITENTE VENDEDOR permanecer de forma indefinida o perpetua en el lugar donde debió cumplirse la obligación y por demás estaría decir que dos horas es más que un tiempo suficiente de tolerancia para esperar a su par contractual, sin que éste hiciera presencia, lo que convierte a este último en deudor de la cláusula QUINTA contractual por

incumplimiento de las obligaciones a su cargo. A su vez, el mismo cuerpo contractual estableció las reglas en las que procediera la prórroga de la suscripción de la Escrituración, siendo entonces que el PROMITENTE COMPRADOR no cumple con ninguno de los presupuestos allí prescritos para que se pueda predicar la excepción contractual. Es falso que el acto de Escrituración no se haya dado por exigencias de hechos distintos al que ocupaba la ocasión y, no tenía por qué serlo, entre otras cosas porque para el acto de Escrituración que debió cumplirse el día 02 de junio de 2021, que afectaba la COMPRAVENTA del predio denominado LA AGUJA de la vereda EL TAGUAL, el Señor LUIS ANGEL RINCÓN PICO, tan solo actuaría como apoderado de la Señora MARTHA SAENS MATEUS, de suerte que no podía condicionar la encomienda entregada por su poderdante, la cual según se desprende del memorial fue EXPRESA y se circunscribió exclusivamente al otorgamiento y por ello como se prueba asistió al sitio (NOTARÍA PRIMERA DE VÉLEZ), en la hora y fecha señaladas en el líbello contractual. Sencillamente, como lo enseña la documental, el señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, pasadas dos horas desde cuando debió arribar, no asistió, ni contestó su equipo móvil, ni se comunicó para advertir sobre contingencia alguna, razón por la cual no hubo de perfeccionarse el CONTRATO, y que lo deja en condición de INCUMPLIDO con las consecuencias que ello conlleva.

Cuarto. Es falso, como se dijo, el Señor GALEANO CAÑAS, y el mismo lo acepta, no asistió al lugar, en la hora y la fecha señaladas, constituyéndose por este hecho en mora o incumplimiento de las cláusulas contractuales. Ninguna otra fue la razón, solo son manifestaciones infundadas que carecen de probanza y que sucumben ante el abultado valor de las documentales y su propia manifestación de aceptación de incumplimiento.

Quinto. Es falso. No era menester llegar a ningún acuerdo, tan solo era un imperativo el cumplimiento de la cláusula contractual **SEXTA**, la misma que fuera incumplida por la parte PROMITENTE COMPRADORA en tanto que pasadas las diez de la mañana no hubo de hacer presencia en el sitio, hora y fechas indicadas, ni tampoco previo a su ausencia, justificara su incumplimiento. No le consta a mi prohijada si o no es cierto que el Demandante solicitara al Señor Notario la confección de la documental, de acuerdo con las mismas aportadas con la acción demandataria, es cierto. No obstante tendrá la jurisdicción que hacer un análisis integral probatorio en tanto que el ACTA DE COMPARECENCIA que cita y aporta el accionante, contiene información que solo ratifica sus abultados incumplimientos. La documental prescribe que el Señor GALEANO CAÑAS, a lo sumo arribó al sitio donde debió cumplirse la obligación a las DIEZ Y CINCO (10.05 a.m.) minutos de la mañana del día 02 de junio de 2021, no obstante, no fue en ese preciso momento, ni en los minutos subsiguientes en donde deja constancia de su comparecencia en la NOTARIA PRIMERA DE VÉLEZ SANTANDER. Según se extrae de esa documental, El PROMITENTE COMPRADOR, adentra siendo las DIEZ Y CINCO MINUTOS DE LA MAÑANA, se retira del recinto de la Notaría Primera y tan solo en horas de la tarde, DOS Y VEINTE MINUTOS DE LA TARDE (2:20 P.M.), reaparece en las instalaciones de LA NOTARÍA PRIMERA DE VÉLEZ SANTANDER, a dejar constancia de su presencia en horas de la mañana, sin que se precise en esta acta el tiempo de presencialidad en el recinto por parte del señor GALEANO CAÑAS. Lo anterior también deja abierta la posibilidad de que la persona que confeccionó el acta haya consignado tiempo después, solo las manifestaciones desplegadas por su interlocutor, después de más de cuatro horas de acaecido el hecho de la comparecencia, sembrando todo un manto de duda sobre la exactitud de sus diversas manifestaciones. A su turno, este

extremo procesal presenta como prueba documental ACTA DE COMPARECENCIA no 001 de fecha 02 de junio de 2021, que da plena cuenta de la asistencia del Señor LUIS ANGEL RINCÓN PICO, en el recinto de la NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE VÉLEZ en la hora y fecha señaladas en el respectivo CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE RURAL, por demás decir que; la nomenclatura del acta que presentamos es 001, es decir que la misma fue confeccionada con antelación a la presentada por el actor en estas diligencias y que por obvias razones es contundente prueba de la asistencia prematura de la parte que ahora defiende en este litigio. La diferencia más relevante estriba en que el acta de comparecencia que este extremo presenta, deja ver la llegada en tiempo al sitio acordado por parte del Señor LUIS ANGEL RINCÓN (8.00a.m.) y el levantamiento del acta No 001, en el mismo acto, justo antes de que la parte cumplida se retirara del recinto de LA NOTARÍA PRIMERA DE VÉLEZ, siendo las DIEZ Y TREINTA DE LA MAÑANA, (10.30 a.m.), hora para la cual, aun no hacía presencia el par contractual. JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS.

Sexto. Es falso. Si bien LA PROMITENTE COMPRADORA se comprometió a entregar el inmueble libre de todo gravamen, esa obligación, perfectamente se habría cumplido de no haber sido por la inasistencia injustificada de su extremo contractual y precisamente por ello LA PROMITENTE VENDEDORA asistió cabalmente al otorgamiento de la respectiva Escritura Pública, de no poder haber dado cumplimiento, sencillamente no habría asistido y menos esperado por más de dos horas a su similar contractual, explico: de la lectura del certificado de Tradición y Libertad del predio objeto de venta, ciertamente se extrae la existencia de un gravamen hipotecario, el cual valga la pena decir, no saca el bien del comercio, pero en el mismo acto, de forma concomitante a la suscripción de la Escritura Pública de enajenación, cumpliendo con todos los requisitos como se probará, mi defendida presentaría el total de la documentación requerida para la suscripción escritural del levantamiento del gravamen, el cual entraría como es debido y legal, en primer turno que la Escritura de enajenación a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, sin viciar desde luego el negocio jurídico entre las partes y permitiendo el estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales. Es así como anexaremos como prueba documental, la autorización de cancelación de gravamen hipotecario expedida por la ENTIDAD BANCARIA (BANCO AGRARIO DE COLOMBIA), la certificación de la cancelación hipotecaria, rubricada por el Señor GERARDO ESTEVEZ DÍAZ, Director de la Oficina de Landázuri y la minuta de cancelación de hipoteca, igualmente venida del Banco Agrario de Colombia. También presentaremos la respectiva escritura pública de CANCELACIÓN DE HIPOTECA, numerada 0572 de 30 de junio de 2021, todo lo cual da plena cuenta de que si era posible la entrega sin ningún tipo de gravamen, tal cual se plasmara en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, pues toda la documentación que soporta el otorgamiento de la respectiva escritura, es ampliamente anterior a la fecha de 02 de junio de 2021, data de cumplimiento de la suscripción de la Escritura Pública de enajenación del predio denominado LA AGUJA y objeto de la presente acción civil.

Así las cosas, la única parte llamada a ser condenada por el incumplimiento del contrato ha de ser el ahora accionante en tanto que no le está dado a la jurisdicción para el caso sub exámine, inhibirse del pronunciamiento de fondo y como quiera que está probado hasta la saciedad y se continuará con esa línea en el desarrollo probatorio, que quien no cumpliera sus obligaciones contractuales y diera al traste con el otorgamiento de la respectiva Escritura Pública, fuera precisamente el señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS.

En síntesis, la nomenclatura del acta de comparecencia en la Notaría Primera del círculo de Vélez Santander el día 02 de junio de 2021, "**ACTA No 001**", constituye plena prueba de que mi prohijada MARTHA SAENS MATEUS, a través de apoderado asistió primariamente a la Notaría, luego entonces se predica perfectamente aquella máxima del Derecho que "**Primero en el tiempo, primero en el Derecho**", ahora bien; no pueden inferirse los hechos futuros devenidos del cumplimiento en la hora y fecha por parte del ahora accionante, no obstante, de haberse dado, el otorgamiento de la Escritura Pública de enajenación, se hubiese corrido sin ningún contratiempo, siendo entonces que el hecho generador de la no realización de la Escritura Pública solo es atribuible al primero y único hecho de incumplimiento por parte del accionante respecto de la llegada al sitio y en la hora establecida en el documento contractual.

Séptimo. Es cierto.

Octavo. No es un hecho, es una pretensión. No obstante en líbello correspondiente nos habremos de oponer a ésta pretensión y en consecuencia, deberá el Despacho judicial, condenar por esta misma causa y en la suma señalada en la estipulación séptima contractual a la parte accionante.

Octavo que es Noveno. Es falso, como se ha reiterado y probado, el accionante en estas diligencias es el único incumplido y por ello deberá ser condenado conforme a las reglas contractuales, es igualmente falso que el Señor GALEANO CAÑAS, haya exhortado a mi prohijada al cumplimiento del otorgamiento de la respectiva Escritura Pública de Compraventa, de haberlo hecho y pretender constituir prueba de ello, lo hubiese plasmado por escrito, o tuviese un registro de llamada o mensaje de datos o whatsapp, pero nada de ello aporta, tan solo se limita a hacer una manifestación carente de veracidad y desde luego de prueba.

Noveno que es Décimo. Es falso. La primera que insistió en la Conciliación en la Personería Municipal de Landázuri Santander, fue precisamente la Señora MARTHA SAENS MATEUS, solicitud que presentó meses antes que lo intentara el ahora accionante, de lo cual se aporta prueba documental. Pese a que la solicitud de conciliación fuera presentada por mi defendida desde la fecha 18 de junio de 2021, el despacho administrativo no hubo de darle trámite y en lugar de ello, tramita una nueva solicitud presentada por JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, cinco meses después de presentada la inicial por mi prohijada. La inasistencia a la segunda citación, fue justificada por este litigante pero fue desatendida por el Personero de la Municipalidad, en cualquier caso, no estaba obligada la Señora MARTHA SAENS MATEUS a la asistencia ni podrá tenerse como indicio o prueba en su contra.

Décimo Octavo que es Décimo. Es falso, Es alegar su propio dolo, del total de recaudo probatorio se puede concluir sin lugar a dubitaciones que quien incumplió cuando no llegó en la hora señalada al sitio donde debió cumplirse la obligación, fue precisamente el Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, así se extrae del cotejo de las dos actas de comparecencia, pues en la aportada por esta orilla, claramente se concluye que el apoderado de la señora MARTHA SAENS MATEUS acudió a las instalaciones de la Notaría Primera del Círculo de Vélez, siendo las ocho (8.00 a.m.) y que permaneció allí en este lugar, hasta pasadas las diez de la mañana (10.00 a.m.), pues ello consta en la misma documental, a su vez, el par presentado por la contraparte, señala que asistió luego de las diez de la mañana (+ 10 a.m.), pues así lo declara puntualmente el incumplido, su acta atiende a la nomenclatura No 002, lo cual informa inequívocamente que su par contractual lo antecedió en la asistencia al lugar de cumplimiento de las obligaciones recíprocas, y sin menos relevancia, el

acta de comparecencia presentada por el Señor GALEANO CAÑAS, fue confeccionada a las 14.30 pm., es decir; seis (6) horas después de la hora establecida para llegar, no en el momento de su supuesta asistencia, todo lo cual despliega todo un manto de duda en la credibilidad de su contenido.

Frente a las Pretensiones.

Primera. Se presentan dos pretensiones disimiles en este numeral, en ese orden procedo a pronunciarme. El evento de la admisión ya hubo de presentarse. **Me opongo contundentemente** a la pretensión de solicitud de condena en contra de mi prohijada, en tanto como ya se ha dicho reiteradamente y que se robustece con el material probatorio documental, quien incumplió su obligación de presentarse en el lugar y hora señalados en el líbelo contractual fue justamente el Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS. En consecuencia, si es menester cumplir el objeto contractual conforme lo en el líbelo contractual, claro está previa la condena del accionante conforme a las reglas de la cláusula QUINTA del mentado contrato, más los intereses moratorios por el remanente en dinero dejado de pagar desde el día en que debió ser entregado, esto es; TASA DE INTERÉS MORATORIO desde el día 03 de junio de 2021 y hasta que se surta el pago efectivo de la suma ilíquida.

Segunda. Me opongo. En efecto esta declaración está llamada a prosperar pero en sentido contrario, es decir, al quedar plenamente probado, mediante prueba documental, la Jurisdicción tendrá como único recurso, CONDENAR al cumplimiento, el pago de la cláusula penal, más los intereses moratorios por la suma ilíquida, al Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, ello por cuanto bien lo señala uniformemente, ley, jurisprudencia y doctrina, EL CUMPLIMIENTO SOLO PUEDE SER ALEGADO por la parte que haya dado estricto cumplimiento a sus deberes o débitos contractuales, de suerte que siquiera exista legitimación por parte del ahora accionante para exigir el cumplimiento de un contrato en el que fuera él mismo quien diera lugar a su fracaso.

Tercera. Me opongo. Esta pretensión deberá dentro de los parámetros legales, ordenarse a favor de mi prohijada, pues ha cumplido cabalmente con sus obligaciones, en especial la de asistir puntualmente al lugar y en la hora señaladas en el documento contractual, es decir; que quien debe ser conminado por la JURISDICCION al cumplimiento de los débitos contractuales es precisamente quien se ha sustraído de sus obligaciones, a saber JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS. Asoma absolutamente redundante pretender el cumplimiento en quien ha obedecido los cánones legales y contractuales, recuérdese que solo la parte que haya obedecido íntegramente sus deberes contractuales, será quien tenga la posibilidad de alegar EL CUMPLIMIENTO. Respecto de la identificación plena del inmueble y el valor del contrato no hay objeción.

Cuarta. Me opongo. Como ya se dijo y se reitera, en tratándose de una acción que tiene como búsqueda principal la exigencia del cumplimiento contractual, el mismo deberá ser decretado, pero en el caso sub exámine, es obvio que en quien se tenga que exigir éste, es precisamente en la parte incumplida de acuerdo con el juicio del desarrollo probatorio, es decir; el Señor(a) Juez Promiscuo Municipal de Landázuri, tendrá que luego de declarar el incumplimiento en la persona de JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, obligarle o conminarle a permitir que sea otorgada la Respectiva Escritura Pública de Compraventa con las consecuencias condenatorias en su contra en tanto que se constituyera en incumplimiento del Contrato, cuando no asistió al lugar y en la hora señaladas para el otorgamiento de la Respectiva Escritura Pública de enajenación, conforme lo enseñan las pruebas.

Quinta. Me opongo. En la actualidad, el predio denominado **LA AGUJA**, que atiende a la matrícula inmobiliaria No 324 – 36065 de la ORIPV, el cual fuera objeto de compraventa entre los sujetos procesales, no se encuentra grabado con hipoteca alguna, la misma, o la declarada por el accionante en esta pretensión, precisamente hubo de levantarse mediante la Escritura Pública No 0572 del 30 de junio de 2021 de la Notaría Segunda de Vélez Santander, es decir, en días subsiguientes al que se constituyera en incumplimiento el señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, todo lo cual deja ver que si era posible el levantamiento del gravamen para el día 02 de junio de 2021, fecha en la cual, concomitante se perfeccionaría la Escritura Pública de enajenación, y ello precisamente porque como se prueba, para entonces ya se contaba con todos los documentos expedidos por la EL ACREEDOR HIPOTECARIO para el otorgamiento de esa específica Escritura Pública, así entonces, no solo no habrá lugar por parte del Despacho a impartir tal orden, sino que al haberse cumplido igualmente con esa carga, la Señora Juez, tendrá más elementos de juicio para despachar su respectiva Sentencia de Fondo.

Sexta. Me opongo. Una vez agotado el material probatorio decretado, tendrá la JURISDICCIÓN que condenar a esta sanción al Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, por haberse constituido en incumplimiento de la cláusula SEXTA contractual al no hacer presencia en el lugar y horas señalados en el mismo cuerpo convencional y sin que se pudiera predicar respecto de éste la excepción traída por la cláusula SEPTIMA del Contrato. En consecuencia se solicita la condena por este concepto en la proporción de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6'500.000.00), conforme a la estipulación QUINTA, más los intereses moratorios por la suma ilíquida cancelada desde el día siguiente al que debió cumplirse con el pago y hasta cuando se verifique el respectivo pago a favor de la señora MARTHA SAENS MATEUS y en contra de JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS y como es debido previo a la orden de suscripción de la Escritura Pública, se realice el pago debido hasta ahora por concepto de precio establecido.

Séptima. Condenar en costas y agencias en Derecho a la parte vencida.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 1546 del Código Civil, como norma especial que regla reguladora del cumplimiento o resolución de contratos.

ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Acción de cumplimiento de contrato

En los contratos cada una de las partes asume una obligación y en caso que una de ellas incumpla, la otra parte puede demandar para que la justicia ordene el cumplimiento del contrato.

Cuando se incumple un contrato, la parte que lo ha cumplido y así lo puede demostrar, tiene la facultad de exigir judicialmente que el contrato se cumpla, en razón a que los contratos se constituyen en ley para las partes lo que permite que la justicia pueda obligar su cumplimiento.

La acción de cumplimiento es un proceso judicial civil mediante el cual se pretende exigir que se cumpla con un contrato o una obligación contraída, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del código civil.

En consecuencia, quien cumple el contrato puede recurrir ante la justicia para que esta, o bien declare el incumplimiento del contrato, o para que obligue al cumplimiento, si esa es la pretensión de la parte cumplida.

Requisitos de la acción de cumplimiento.

La acción de cumplimiento exige un requisito esencial cual es que la parte que exige el cumplimiento, debe haber cumplido con su parte.

Es decir, que sólo la parte cumplida puede exigir el cumplimiento del contrato.

Así lo recuerda la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 11001 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo:

«Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos. Además, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.»

Quien pretenda obligar el cumplimiento de un contrato por vía judicial, debe cumplir cabalmente con sus propios compromisos asumidos en el contrato (...).

EXCEPCIÓNES DE FONDO.

1. Carencia de los presupuestos para exigir el Cumplimiento

Tanto la Ley como la Jurisprudencia han prescrito que la posibilidad de accionar el cumplimiento de un determinado contrato, recae exclusivamente en aquella parte o sujeto contractual que haya dado estricto cumplimiento a sus débitos u obligaciones convencionales. Así entonces si el contrato mismo es ley para las partes, no puede alegar el cumplimiento del convenio, quien haya transgredido las leyes prescritas por si mismo. Constituye entonces un presupuesto para abrir las puertas de la jurisdicción, que quien pretenda el cumplimiento en su contraparte, haya cumplido las responsabilidades propias que le asisten y con las que se obligara de forma voluntaria, no de otra forma puede consultarse el espíritu normativo cuando prescribe que se trata de una acción judicial mediante la cual **quien haya cumplido y así lo pueda demostrar**, opte bien por el cumplimiento, ya por la resolución contractual.

Una postura contraria a la planteada en la ley y desarrollada por la Jurisprudencia, implicaría de facto, una equivocada interpretación del Derecho, en donde se premiaría con la activación jurisdiccional a quien no haya dado cumplimiento a sus propios

débitos contractuales, sería tanto como abrirle la puerta para obtener la censura de lo que él mismo ha vulnerado o transgredido. En ese orden de ideas, carece de legitimación para activar el aparato jurisdiccional, quien con su propia actuación a degradado el contrato a términos de incumplimiento.

Es claro que en el caso que ahora nos ocupa y de acuerdo con las documentales aportadas por los extremos no sea concluyente cosa distinta a la que el incumplimiento mayúsculo y primario deviene de la inasistencia al lugar y hora señalados en el contrato por parte del Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, fue este último, quien no llegara el día 02 de junio de 2021 a las ocho (8) de la mañana a las instalaciones de la Notaría Primera del Circulo de Vélez, como se obligara en la cláusula SEXTA contractual, el mismo señor GALEANO CAÑAS, en la deponencia realizada en su acta de comparecencia, acepta haber llegado con más de dos horas de retardo al recinto de la Notaría en cita, sin advertir que haya procedido siquiera a realizar una llamada o intentara justificar su ausencia.

Bien pudo ser cierto que se le presentara alguna contingencia en su desplazamiento, pero ello no era óbice para intentar comunicarse con el despacho notarial o con su par contractual, una vez arribara a la cabecera municipal, es decir, unos veinte minutos antes de su llegada al sitio acordado, situación que no acaeciera y que eleva el dolo de su actuar.

Ahora bien, si se considera que la Escritura Pública debió correrse a primera hora laboral del día 02 de junio del año 2021 y que las partes residen en zona rural, distante y en condiciones geográficas y de transitabilidad complejas, debieron prever tal situación y hacer su arribo al municipio de Vélez a lo sumo el día anterior al del cumplimiento de la obligación como en efecto lo hiciera el Señor LUIS ANGEL RINCÓN PICO en representación de la Señora MARTHA SAENS MATEUS. Pero en forma un tanto irresponsable, el señor GALEANO CAÑAS dejando al garete tan importante débito, deja al azar su llegada pese al conocimiento sobre las adversidades. Curiosamente, mediante prueba testifical se probará que por esos días, en la vía que conduce desde el corregimiento de SAN IGNACIO hasta la cabecera municipal del municipio de Vélez, no hubo de presentarse ningún cierre en la vía, menos aún cuando el obligado se desplazaba en motocicleta, pues desde el origen y hasta el destino, no existe línea de transporte público en ese horario y para tal destino.

2. Incumplimiento del Accionante y Cumplimiento del accionado.

Teniendo en cuenta que la parte accionante, no ha solicitado pruebas testificales, la columna vertebral de su defensa estriba en las documentales, todas las cuales indican indefectiblemente que quien incurriera en incumplimiento respecto de sus deberes contractuales fuera el mismo accionante JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, al no presentarse en el sitio y hora señaladas en el contrato pese a que su par estuvo presente en el recinto de la NOTARÍA PRIMERA DE VÉLEZ desde las ocho de la mañana y hasta pasadas las diez ante meridiano. En si misma, esa falta de interés injustificado que es transgresor de las obligaciones contraídas en la cláusula SEXTA del acuerdo contractual, ya lo constituye en mora y por ende en incumplido de sus débitos, más allá de lo que pudiera pasar en el evento de haberse presentado conforme a esta sexta regla convencional.

Ahora en punto de lo aludido respecto del incumplimiento de mi prohiada, quien según los propios términos del actor en el hecho SEXTO de su demanda, aquella no podía correr la Escritura Pública de enajenación en tanto estar gravado el predio con

garantía hipotecaria, se tendrá que decir: 1. Que en primer término la hipoteca en si misma no saca el inmueble del comercio, de suerte que perfectamente y aun cuando no fuera la intención de mi prohiada como se expondrá, bien pudo suscribirse la misma aun con esa condición. 2. Es claro y las usanzas comerciales, civiles, notariales y registrales enseñan que bien puede de manera concomitante suscribirse la Escritura Pública del levantamiento de gravamen de hipoteca y acto inmediatamente seguido correr la subsiguiente escritura de enajenación, para lo cual habrá de presentarse en primer turno ante EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, primariamente la escritural del levantamiento de gravamen e inmediatamente, en el mismo acto, la posterior de enajenación o transmisión. Para dar firmeza a lo expuesto, es decir, para probar que en la fecha 02 de junio de junio de 2021 si era posible correr la escritura pública de levantamiento de Hipoteca, este extremo presenta como prueba, todos los documentos expedidos con antelación al 02 de junio de 2021, por el acreedor hipotecario BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, los mismos que en efecto dieron lugar al levantamiento del gravamen mediante el otorgamiento de la Escritura Pública No 0572 de 30 de junio de 2021, Notaría Segunda de Vélez y que dan plena credibilidad a esa posibilidad.

En ese orden de ideas y ante el inminente pronunciamiento de fondo que deba impartirse por la JUDICATURA, se deprecia el INCUMPLIMIENTO en las obligaciones contractuales, en especial en la CLAUSULA SEXTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE LAS PARTES EN LITIGIO, al señor JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS.

3. Cobro de lo no debido.

Indistintamente del precio establecido como precio del inmueble, las partes han establecido como SANCIÓN PENAL PECUNIARIA para quien incumpla una, varias o todas las estipulaciones contractuales la suma de SEIS MILLONES QUINIEINTOS MIL PESOS (\$6.50.000.00) a favor de la parte cumplida. De acuerdo con el cuerpo contractual, el primer pago fue de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000), y no de SEIS MILLONES QUININETOS MIL PESOS (\$6.500.000.00), por lo que tendrá que desecharse esta cifra como arras y consecuencia de ello descartarse de plano la pretensión en dinero pedida por esa vía por al accionante, de solicitud del pago de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000.00). lo propio en caso de prosperar sus pretensiones, sería cancelar la totalidad del valor establecido como precio y solicitar el pago de la clausula penal, pues para el caso en particular, se presenta es YERRO en el cuerpo contractual.

Por lo expuesto, con el debido respeto y por vía excepcionaria solicito a la Señora Juez.

SE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO de COMPRAVENTA calendado de 04 de febrero de 2021, celebrado entre las partes en litigio al Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, en tanto que transgredió la ESTIPULACIÓN SEXTA del Contrato y que se materializara al no presentarse en el lugar y hora establecidos en esta cláusula, esto es; a las ocho de la mañana del día 02 de junio de 2021 en las INSTALACIONES DE LA NOTARÍA PRIMERA DE VÉLEZ, como puede extraerse de su misma documental aportada y al ser cotejada con su par presentada por este extremo ACTA DE COMPARECENCIA 001 DE 02 de junio de 2022 expedida por la NOTARÍA PRIMERA de VÉLEZ.

En consecuencia condénese al Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS a:

1. El pago del excedente del pago establecido como precio del predio, esto es la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS moneda legal (\$10.000.000.oo).
2. El valor de los intereses moratorios al máximo legal establecido como por la Superfinanciera desde el día siguiente al que debió recibirse por mi prohijada el dinero (03/06/2021) y hasta tanto se verifique el respectivo pago.
3. El pago de la cláusula penal establecido En el canon quinto del cuerpo contractual. Equivalente a la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6.500.000.oo) por haberse constituido en incumplimiento.
4. Se condene en costas y agencias en Derecho a la parte accionante.

Téngase como material probatorio el arrimado con la contestación de la Demanda e igualmente como asidero de Derecho.

Medios de Prueba.

Testificales.

1. Sea Decretada por el Despacho el testimonio del señor LUIS ANGEL RINCÓN PICO, quien se identifica con la C.c. 5.668.182 No Exp. En la Paz Santander, quien reside en el corregimiento de SAN IGNACIO DEL OPÓN, centro poblado – Municipio de Vélez. Esta persona fuera el apoderado de la Señora MARTHA SAENS MATEUS para el otorgamiento de la respectiva Escritura Pública de Enajenación del predio denominado LA AGUJA y que atiende a la MI NO 324 – 36065 de la ORIPV, por tanto a esta persona y solo a esta, le consta las circunstancias de tiempo, modo y lugar que dieron lugar al incumplimiento del Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS. Esta persona puede ser notificada para todos los efectos en la dirección electrónica diego.avenano@unipaz.edu.co o en la calle 9ª No 2 – 37, piso 3 de Vélez Santander, teléfono 311 532 8066.

Documentales.

Las aportadas por la parte accionante.

1. Copia digital del Acta de Comparecencia No 001 de fecha 02 de junio de 2021, expedida por la NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE VÉLEZ.
2. Copia digital de la CANCELACIÓN DE GRAVAMEN Expedida con destino al Señor NOTARIO por el Señor JORGE MARÍN CASTRO CASTILLO en representación del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA y de fecha mayo 07 de 2021.
3. CERTIFICACIÓN DE CANCELACIÓN HIPOTECA, Expedida en Representación del BANCO AGRARIA DE COLOMBIA por el Señor GERARDO ESTEVEZ DÍAZ.
4. Copia digital de la minuta de Cancelación de HIPOTECA del Banco Agrario.
5. Copia digital de la Escritura Pública No 0572 de fecha 30 de junio de 2021 otorgada en la NOTARIA SEGUNDA DE VÉLEZ SANTANDER.
6. Copia digital de Promesa de COMPRAVENTA INMUEBLE RURAL LANDÁZURI SANTANDER
7. Copia digital de Solicitud de Conciliación Extra Judicial presentada por MARTHA SAENS MATEUS ante la PERSONERÍA MUNICIPAL DE LANDÁZURI de fecha 18 de junio de 2021 y recibida en la Secretaría de esa dependencia.
8. Copia digital del Certificado de Tradición del predio denominado LA AGUJA, con no más de 30 días de expedición.

Competencia y Cuantía.

Conforme a la admisión y notificación de la Demanda, el asunto ya fue abogado.

Juramento.

Bajo la gravedad de juramento declaro que los documentos presentados en copia digital ante el Despacho, se encuentran en poder de la accionada y dispuestos al despacho para cuando la Señora Juez así los requiera.

Respecto de la jurada estimatoria, se aclara que la sanción penal por incumplimiento es la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS pagaderos por la parte incumplida a su par, indistintamente de la entrega o recibo del valor establecido como precio, luego es equivocada la pretensión del accionante para el caso de resulta vencedor de que la suma que a este deba pagarse por valor de clausula penal, sea el equivalente a trece millones de pesos (\$13'000.000.00)

Anexos

Los documentos aducidos como pruebas y el poder a este servidor conferido en debida forma.

Notificaciones

Las consignadas por el accionante

El suscrito recibe notificaciones en mi Oficina Ubicada en la Carrera 3ª No 9 – 17, Centro Comercial Vélez Plaza, Local 106, móvil 313 817 0738 teléfono fijo 7564440. email maohernandezd@hotmail.com

Atentamente,



SEGUNDO MAURICIO HERNÁNDEZ DUARTE
C.c. 13'957.480 Exp. En Vélez
T.P. 177767 del C.S. de la J.

ACTA DE COMPARECENCIA 001

En el día de hoy 02 de junio la suscrito LUIS ANGEL RINCON mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.5.668.182 Expedia en la paz Santander obrando en representación dela señora MARTHA SAENS MATEUS MEDIANTE PODER DEBIDAMENTE OTORGADO , comparezco a fin de realizar las declaraciones que a continuación se señalan, con relación al negocio jurídico celebrado con el señor JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS, con cédula de ciudadanía No. 91.360.750 de Landázuri-Santander, sobre la veta de un predio denominado LA AGUJA, ubicado en la vereda El Tagual del municipio de Landázuri Santander.-----

PRIMERO. Mediante Promesa de Compraventa de fecha 04 de febrero del 2021 se convino con el señor JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS, la COMPRAVENTA sobre el predio LA AGUJA, ubicado en la vereda El Tagual del municipio de Landázuri Santander. identificado con las matrícula inmobiliaria No. 324-36065 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Vélez -----

SEGUNDA. Al señor JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS, se ha requerido en **varias oportunidades** para hacer la respectiva escritura pública el día 02 de junio del 2021 en la notaria primera de Vélez a las 8:00 am, como quedo estipulado en la promesa de compraventa del o4 de febrero del presente año. Y siendo las 10.00 am de 02 de junio del 2021 no se hace presente ni tenemos comunicación alguna que se le haya presentado algún tipo de inconveniente con la llegada.-----

TERCERA: LA VENDEDORA ya hizo la entrega del predio hace aproximadamente diez años en los cuales el comprador tiene pendiente algunos pagos desde el momento de la posesión. -----

CUARTA. la Vendedora la señora MARTHA SAENS MATEUS, con cédula de ciudadanía No. 30.206.575 de Barbosa –Santander y JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS, acordaron (l) la entrega la realización de la respectiva escritura publica y el pago de los dineros faltantes el día de hoy 02 de junio del 2021 a las 8.00 AM EN ESTA NOTARIA, pacto que no se cumplió por parte del señor comprador JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS.-----

QUINTO: De acuerdo en lo estipulado en el punto quinto de la promesa de venta en cuanto a la clausula de incumplimiento se hará efectiva .-----

Se expide la presente acta de comparecencia siendo a las diez y treinta minutos de la mañana (10: 30 am) hoy miércoles 02 de junio de 2021 a solicitud de Los interesados, MARTHA SAENS MATEUS Y JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS. -


FREDY IGNACIO RIVERA MURILLO
Notario Primero del círculo de Vélez Santander. -



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220705886061407484

Nro Matrícula: 324-36065

Página 1 TURNO: 2022-20092

Impreso el 5 de Julio de 2022 a las 10:01:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: LANDAZURI VEREDA: EL TAGUAL

FECHA APERTURA: 01-10-1992 RADICACIÓN: 3878 CON: RESOLUCION DE: 26-09-1967

CODIGO CATASTRAL: 683850000000003400010000000000 COD CATASTRAL ANT: 683850000000340001000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO, CON UNA EXTENSION DE CUARENTA Y NUEVE HECTAREAS CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (49HAS. 150M2), CUYOS LINDEROS SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA RESOLUCION N. 13600 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 1967, DEL INSTITUTO COLOMBINO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA, PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA N. 68 DE 22 DE FEBRERO DE 1968, DE LA NOTARIA 2A. DE VELEZ. 3086 T.13 LA PAZ.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PREDIO RURAL. "LA AGUJA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-01-1968 Radicación: SR

Doc: RESOLUCION 13600 del 26-09-1967 INCORA de VELEZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA

A: SILVA PEDRO ELIAS

X

A: VELANDIA LEON ANA CRISELDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-12-1993 Radicación: 5379

Doc: SENTENCIA SN del 07-12-1993 JDO.PRO.MPL. de LANDAZURI

VALOR ACTO: \$1,985,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SILVA PEDRO ELIAS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220705886061407484

Nro Matrícula: 324-36065

Pagina 2 TURNO: 2022-20092

Impreso el 5 de Julio de 2022 a las 10:01:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: VELANDIA DE SILVA ANA CRISELDA

A: SILVA VELANDIA EDUBINA

X

A: SILVA VELANDIA MARLENE

CC# 28168554 X

A: SILVA VELANDIA SILVINA

CC# 63340628 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-11-2002 Radicación: 2002-4326

Doc: OFICIO SN del 18-11-2002 ALCALDIA de LANDAZURI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ABSTENERSE INSCRIBIR ENAJENACIONES POR DECLARATORIA INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO: 0470

ABSTENERSE INSCRIBIR ENAJENACIONES POR DECLARATORIA INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMITE MUNICIPAL DE ATENCION INTEGRAL A LA POBLACION DESPLAZADA

A: SILVA VELANDIA EDUBINA

X

A: SILVA VELANDIA MARLENE

CC# 28168554 X

A: SILVA VELANDIA SILVINA

CC# 63340628 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-07-2004 Radicación: 2004-2433

Doc: OFICIO 060 del 15-06-2004 ALCALDIA MPAL de LANDAZURY

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AUTORIZACION REGISTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMITE MUNICIPAL ATENCION A LA POBLACION DESPLAZADA

A: SILVA VELANDIA EDUBINA

CC# 28168553 X

A: SILVA VELANDIA MARLENE

CC# 28168554 X

A: SILVA VELANDIA SILVINA

CC# 63340628 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-07-2004 Radicación: 2004-2435

Doc: ESCRITURA 394 del 22-09-2003 NOTARIA 1 de VELEZ

VALOR ACTO: \$15,552,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SILVA VELANDIA EDUBINA

CC# 28168553

DE: SILVA VELANDIA MARLENE

CC# 28168554

DE: SILVA VELANDIA SILVINA

CC# 63340628

A: CRUZ CORTES CARMEN ROSA

CC# 28476974 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-09-2009 Radicación: 2009-4437

Doc: OFICIO SN del 20-08-2009 ALCALDIA MUNICIPAL de LANDAZURI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AUTORIZACION REGISTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO VENTA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220705886061407484
Pagina 3 TURNO: 2022-20092

Nro Matrícula: 324-36065

Impreso el 5 de Julio de 2022 a las 10:01:22 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMITE DE ATENCION A LA POBLACION DESPLAZADA

A: CRUZ CORTES CARMEN ROSA

CC# 28476974 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-09-2009 Radicación: 2009-4438

Doc: ESCRITURA 409 del 04-09-2009 NOTARIA PRIMERA de VELEZ

VALOR ACTO: \$9,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ CORTES CARMEN ROSA

CC# 28476974

A: SAENZ MATEUS MARTHA

CC# 30206575 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-02-2017 Radicación: 2017-974

Doc: ESCRITURA 83 del 03-02-2017 NOTARIA SEGUNDA de VELEZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SAENZ MATEUS MARTHA

CC# 30206575 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. -BANAGRARIO

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-08-2021 Radicación: 2021-3985

Doc: ESCRITURA 0572 del 30-06-2021 NOTARIA SEGUNDA de VELEZ

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. -BANAGRARIO

NIT# 8000378008

A: SAENZ MATEUS MARTHA

CC# 30206575 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-06-2022 Radicación: 2022-3109

Doc: OFICIO 230 del 04-05-2022 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de LANDAZURI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL RAD: 2022-00044-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GALEANO CANAS JOSE AGUSTIN

CC# 91360750

A: SAENZ MATEUS MARTHA

CC# 30206575 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-70

Fecha: 29-07-2011



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220705886061407484

Nro Matrícula: 324-36065

Pagina 4 TURNO: 2022-20092

Impreso el 5 de Julio de 2022 a las 10:01:22 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-74

Fecha: 16-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 7

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-20

Fecha: 11-03-2011

CORREGIDO NOMBRE TITULAR ES MARTHA. ART.35 DECRETO 1250/70.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-20092

FECHA: 05-07-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ

=====

SNR
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

PROMESA DE COMPRA-VENTA

INMUEBLE RURAL LANDAZURI SANTANDER

Nosotros, **MARTHA SAENZ MATEUS** Mayor de edad, vecina del Municipio de Landázuri Sder. identificada con la cedula de ciudadanía como aparece al pie de su firma, que en adelante se llamara **LA PROMETIENTE VENDEDORA** Y **JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS** mayor de edad, vecino de Landázuri Sder. Identificado como aparece al pie de su firma que en adelante se llamara **EL prometiente COMPRADOR**, acordamos celebrar el contrato de promesa de Compra - Venta expresado en las siguientes cláusulas: **PRIMERA. Objeto.-** La Primera Citada se compromete vender al Segundo Referido el predio Rural de su propiedad, denominado **LA AGUJA** " ubicado en la Vereda El TAgual Municipio de Landázuri Sder, predio de (49 has.), con diferente clase de cultivos y rastrojos con vivienda en madera y techo en zinhc, electrificada predio que se encuentra demarcado dentro de los siguientes linderos generales: **POR EL CABECERA** - Linda con Herederos de Jose tralaviña **UN COSTADO.-** Linda con Herederos de Roberto Tirado. **POR EL PIE.-** Linda con Quebrada la Armera **OTRO COSTADO.** Linda con quebrada pan a de Azucar y encierra **SEGUNDA. Titulo.-** El inmueble que por este contrato se compromete vender por una parte y comprar por la otra, los adquirió la vendedora por compra a Carmen Rosa Cruz según escritura No. 409 Del 04 de SEPTIEMBRE de 2.009, Notaria Primera de Vélez Sder. **Matricula inmobiliaria** No. 324- 36065 de la oficina de registro de Vélez Sder. **TERCERA. Precio.** EL Precio de la Venta prometida es de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 65. 000.000.) M/CTE.-** Valor que EL Comprador se compromete Pagar LA Vendedora de la siguiente forma: la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 55. 000.000.) M/CTE.** Cancelados en dinero en efectivo a la firma del presente contrato. Y la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10.000.000.) M/CTE,** Serán cancelados para el día 2 de Junio de 2021 -. **CUARTA ARRAS DE NEGOCIO**, las partes acuerdan como arras DE NEGOCIO el valor equivalente al 10% del valor del contrato pagaderos por la parte incumplida y a favor de las parte cumplida en caso de incumplimiento o retracto. Las partes acuerdan un plazo de 8 días para el destrato. Del presente negocio una vez cumplido este plazo, se ara efectiva la cláusula penal acordada. **-QUINTA.- Cláusula Penal.-** Los prometientes establecemos para el caso de incumplimiento una multa de valor igual a la cantidad entregada como arras de negocio, o la suma de \$ 6.500.000. si el incumplimiento es de parte de La prometiente VENDEDORA, esta devolverá a al prometiente COMPRADOR el doble del valor indicado y si el incumplimiento es de parte de la prometiente COMPRADOR. Este perderá el valor dado **SEXTA. Plazo.-** La escritura publica que deberá hacerse para el perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble indicado en la cláusula primera, será extendida en la Notaria Primera de Vélez Sder. A 8.00 AM del día 2 de Junio de 2021 o antes si es posible el traspaso de la escritura publica a favor del comprador. **SEPTIMA. Prorroga.-** solo se podrá prorrogar el termino para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contrae cuando así lo acuerden las partes mediante cláusula que se agregue al presente instrumento firmada por

PROMESA DE COMPRA-VENTA

INMUEBLE RURAL LANDAZURI SANTANDER

ambas partes por lo menos con dos días hábiles de anticipación al termino inicial señalado para la extensión de la escritura publica .- **OCTAVA. Entrega.-** en la fecha del otorgamiento de la escritura publica la prometiende **VENDEDORA**, hará entrega material y real del inmueble a la prometiende al **COMPRADOR** con sus mejoras, usos, servidumbre, libre de limitaciones al dominio, gravámenes, condiciones resolutorias , pleito pendiente, embargo, movilización, y a paz y salvo de impuestos ,tazas contribuciones causados hasta la fecha de la escritura publica de compraventa **NOVENA Gastos.-** Los gastos que ocasione este instrumento así como los que demanda la autorización del registro y de escritura publica de compraventa , serán cancelados por partes iguales a cargo de las contratantes **DECIMA.- Entrega total de La Posesión** El Comprador se encuentra en quieta y pacifica posesión del inmueble comprado desde hace 10 años. **Clausula adicional.** Las partes acuerdan que este documento deja sin ningún valor los documentos efectuados con anterioridad. Relacionado con la venta de inmueble **LA AGUAJA.-**

Para constancia se firma el presente documento por las partes interesadas ante la presencia de testigos a los 4 días del mes de Febrero de 2021 en el Municipio de Landázuri Sder.

LA PROMETIENTE VENDEDORA LA PROMETIENTE COMPRADORA



Martha Saenz M.
MARTHA SAENZ MATEUS
CC.30.206.575 Barbosa Sder.



Agustingaleano
JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS
CC. 91.360.750 Landazuri

LEY VIGENTE PRESUNCIÓN DE VALIDEZ DE FIRMAS. Las firmas de particulares Impuestas en documentos privados, que deban obrar en trámites ante autoridades públicas no requerirán de autenticación. Dichas firmas se presumirán que son de la persona respecto de la cual se afirma corresponden. Tal presunción se desestimará si la persona de la cual se dice pertenece la firma, la tacha de falsa, o si mediante de métodos tecnológicos debidamente probados se determina la falsedad de la misma

Bogotá D.C., **Mayo 07 de 2021**

AL SEÑOR NOTARIO

Yo, **JORGE MARIN CASTRO CASTILLO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. **11.222.510**, obrando en nombre y representación del **Área de Garantías del Banco Agrario de Colombia S.A.**, me permito autorizar la Cancelación del Gravamen Hipotecario constituido por **MARTHA SAENZ MATEUS** identificado(s) con cédula de ciudadanía No(s). **30206575** constituido mediante Escritura Pública No. **83** del **03/02/2017**, corrida en la Notaría **SEGUNDA** del Círculo **VELEZ** sobre la matrícula(s) inmobiliaria(s) **324-36065**, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional **VELEZ**.

Cordialmente,


JORGE MARIN CASTRO CASTILLO
Profesional Senior Garantías
Jorge.castro@bancoagrario.gov.co
PBX (1) 3821400 Extensión 9904

Realizó: Maria Eugenia Parra Nova - Prof. Operativo

Revisó: Darycella Alvarado Rojas - Prof. Universitario

Autorizaciones: 07/05/2021

Este documento tiene una vigencia de 60 días calendario.

**MINUTA CANCELACION DE HIPOTECA
(Banco Agrario)**

HIPOTECANTE: MARTHA SAENZ MATEUS

ACREEDOR: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

Compareció GERARDO ESTEVEZ DIAZ, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 91.360.896, quien obra en nombre y representación legal del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en su calidad de Director(a) de la Oficina de LANDAZURI SDE del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., NIT 800.037.800-8 Entidad con domicilio principal en Bogotá, D.C., según poder conferido por LA DRA. PAOLA ANDREA ARENAS PARRA, en su calidad de GERENTE REGIONAL SANTANDERES, expuso:

Primero. Que el (la) (los) Señor(a) (es) **MARTHA SAENZ MATEUS** identificado(s) con número(s) de cedula **30206575**, constituyó (eron) Hipoteca Abierta de Primer Grado en cuantía indeterminada, a favor del Banco Agrario de Colombia S.A., sobre el (los) Inmueble(s) ubicado(s) en: MPIO. DE LANDAZURI / VEREDA TAGUAL / PREDIO RURAL DENOMINADO LA AGUJA, según Escritura Pública No. **83** del **03/02/2017**, corrida en la Notaría **SEGUNDA** del Círculo **VELEZ**, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional **VELEZ**, a folio de Matrícula Inmobiliaria **324-36065**, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la cláusula primera del citado Instrumento.

Segundo. Que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. declara cancelado el gravamen hipotecario constituido por el (la) (los) Señor(a) (es) **MARTHA SAENZ MATEUS**, sobre el Inmueble referido en este Instrumento.

Tercero. Que la Cancelación del Gravamen Hipotecario se efectúa, por cuanto el deudor ha cancelado sus obligaciones garantizadas con esta hipoteca al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

Cuarto. Que la hipoteca que se constituyó era para garantizar obligaciones de cartera, a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, por la suma **\$70000000**.

Quinto: Que todos los gastos que ocasionen el otorgamiento de esta escritura y su registro serán de cargo del (la) (los) Señor(a) (es) **MARTHA SAENZ MATEUS** identificados(as) con cedula de ciudadanía número(s) **30206575** y/o el actual propietario del predio.

Minutas Banco 07/05/2021

**Regional Santanderes
Zonal Barrancabermeja
Oficina Landázuri**

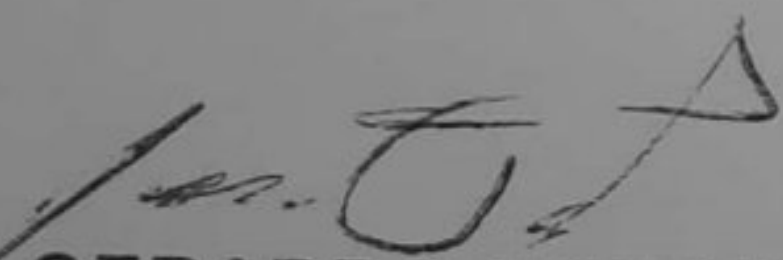
BACL 0046

CERTIFICACION CANCELACION HIPOTECA

El BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, Oficina Landázuri Santander, autoriza cancelar el gravamen hipotecario constituido por la señora **MARTHA SAENZ MATEUS C.C No 30.206.575** Expedida en **Barbosa Santander**, crédito respaldado con garantía hipotecaria por valor de **\$70.000.000.00 SETENTA MILLONES DE PESOS MLC**. Sobre predio rural identificado con matrícula No **324-36065** ubicado en el municipio de Landazuri Santander. Se expide la presente con destino a la Notaria Segunda de Vélez Santander. °

Para constancia se firma en Landázuri Santander, a los 26 días del mes mayo 2.021

Cordialmente,



GERARDO ESTEVEZ DIAZ

Director Landazuri

gerardo.estevez@bancoagrario.gov.co

Celular 316-7803722

Ged/



República de Colombia

No 0572

ESCRITURA PUBLICA NUMERO CERO QUINIENTOS SETENTA Y DOS

OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE VELEZ
SANTANDER. FECHA: 30 DE JUNIO 2021.

CLASE DE ACTO: CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

MATRICULA NUMERO: 324-36065.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: MARTHA SAENZ MATEUS.

En la ciudad de Vélez, Departamento Santander, República de Colombia a treinta (30) días del mes de junio del año dos veintiuno (2.021) al despacho de la Notario Segundo (egda) del Circulo de Vélez, Yuly Sulay Diaz Mejia según resolución No. 05366 del 16/06/2021 emanada de la S.N.R., Compareció el Doctor GERARDO ESTÉVEZ DÍAZ, mayor de edad, vecino del Municipio de Landázuri (sder), identificado con la cédula de ciudadanía número 91.360.896 de Landázuri, quien obra en nombre y representación legal del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en su calidad de director de la Agencia de LANDAZURI del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. NIT 800037800-8 entidad con domicilio principal en Santafé de Bogotá D.C., según poder conferido por la Dra. PAOLA ANDREA ARENAS PARRA en su calidad de gerente regional Santanderes del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., expuso:

PRIMERO: Que la señora MARTHA SAENZ MATEUS, Mujer mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Landázuri Santander, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.206.575 expedida en Barbosa constituyo, hipoteca abierta de primer grado, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía, al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. sobre el predio rural denominado LA AGUJA, el inmueble se encuentra ubicado en la vereda El Tagual, del municipio de Landázuri, departamento de Santander inscrito en el catastro con el número de orden 683850000000003400010000000000 con una extensión de cuarenta y nueve hectáreas ciento cincuenta metros cuadrados (49.0150Has), con matrícula inmobiliaria 324-36065, la anterior hipoteca otorgada en la Notaria Segunda del circulo de Vélez, mediante escritura pública número 83 del 03 de febrero de 2017



Registrada en la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Vélez a fecha 27/03/2017 cuyos linderos y demás especificaciones constan en la cláusula primera del citado instrumento.

SEGUNDO. Que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. declara cancelado el gravamen hipotecario constituido por la señora MARTHA SAENZ MATEUS sobre el inmueble referido en este instrumento.

TERCERO. Que la cancelación del gravamen hipotecario se efectúa, por cuanto el deudor ha cancelado sus obligaciones garantizadas con esta hipoteca al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. "BANAGRARIO".

CUARTO. Que la hipoteca que se constituyó era para garantizar obligaciones de cartera a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., por la suma de \$70.000.000 MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

QUINTO. Que todos los gastos que ocasionen el otorgamiento de esta escritura y su registro serán de cargo de la señora MARTHA SAENZ MATEUS, CC No. 30.206.575 de Barbosa. HASTA AQUÍ LA MINUTA.

Leído el presente instrumento por los comparecientes, manifiestan: que lo acepta en la forma como está redactado y en testimonio le dan su aprobación y asentimiento lo firma con nosotros el Notario que de todo lo anteriormente doy fe y se le advirtió de la necesidad del registro dentro del término legal dos (2) meses.

DERECHOS CAUSADOS: EMOLUMENTOS \$260470, Recaudos Superintendencia de Notariado y Registro \$ 9900; Recaudos Grupo Cuenta Especial de Notariado \$ 9900; Iva \$57431. La presente escritura se redactó en las hojas de papel Notarial números SDO322315049.

EL DIRECTOR DEL BANCO AGRARIO:



Banco Agrario de Colombia
OF. LANDAZURI - SIDER



Dr. GERARDO ESTEVEZ DIAZ

EL NOTARIO SEGUNDO (egda),

YULY SULAY DIAZ MEJIA





República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

cadena



Ca410796453

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. /
FORMATO DE CALIFICACIÓN. /
MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 324-36065. /
CÓDIGO CATASTRAL: 683850000000000340001000000000. /
UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL: X / URBANO: /
DEPARTAMENTO: SANTANDER. /
MUNICIPIO: LANDAZURI. /
VEREDA: EL TAGUAL. /
NOMBRE O DIRECCIÓN: LA AGUJA. /
DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA: /
NUMERO: 0572 FECHA 30 DE JUNIO DE 2021. /
NOTARIA DE ORIGEN: SEGUNDA, CIUDAD: VÉLEZ. /
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: /
CÓDIGO: 0776 ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN DE HIPOTECA. /
VALOR DEL ACTO: \$70.000.000. /
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO / IDENTIFICACIÓN
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. NIT No. / 800037800-8
MARTHA SAENZ MATEUS CC No. / 30.206.575 /

YULY SULAY DIAZ MEJIA
NOTARIA SEGUNDA (EGDA)



Ca410796453



cadena s.a. ne. 09. 05. 01-22



CERTIFICADO NÚMERO CERO CUARENTA Y UNO
LA SUSCRITA NOTARIA SEGUNDA ENCARGADA DEL CIRCULO DE VELEZ
SANTANDER
CERTIFICA:

Que por medio de la escritura pública número cero quinientos setenta y dos (0572) de fecha treinta (30) de junio del año dos mil veintiuno (2021) compareció el doctor GERARDO ESTEVEZ DIAZ, mayor de edad, vecino del Municipio de Landázuri (Santander), identificado con la cédula de ciudadanía número 91.360.896 expedida en Landázuri, obrando en su condición de director de la agencia LANDAZURI del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., NIT 800037800-8, en nombre y representación de dicho establecimiento Bancario, cuya representación se adjunta declaró: cancelado el gravamen hipotecario constituido por la señora MARTHA SAENZ MATEUS, Mujer mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Landázuri Santander, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.206.575 expedida en Barbosa, en cuantía indeterminada, pero exclusivamente para efectos de fijar derechos notariales y de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se estima su valor en la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS Mcte.....\$70.000.000

Constituida mediante escritura pública número 83 de fecha 03 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Vélez, registrada a fecha 27-02-2017 en la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Vélez bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 324-36065. Sobre el siguiente bien inmueble: un predio rural denominado "LA AGUJA" ubicado en la vereda El Tagual del Municipio de Landázuri departamento de Santander, inscrito en el catastro con el número de orden 683850000000000340001000000000 con una extensión de CUARENTA Y NUEVE HECTÁREAS CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (49-150 Has), cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en la citada escritura de Constitución de Hipoteca.

Señora:
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LANDÁZURI
E.S.D.



Referencia: PODER ESPECIAL PARA CONTESTACIÓN DE DEMANDA VERBAL DE
MENOR CUANTÍA – INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Instaurada por
JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS contra MARTHA SAENS MATEUS

Radicación: 2022 – 0044 – 00

MARTHA SAENS MATEUS persona mayor, identificada con la C.c. No 30.206.575 Exp. en Barbosa Santander, con domicilio y residencia en el municipio de Vélez Santander, al Señor Juez me permito informar que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **SEGUNDO MAURICIO HERNÁNDEZ DUARTE**, persona mayor, identificada con la C.c. No 13.957.480 Exp. En Vélez, abogado con T.P. No 177767 del C.S. de la J., para que en mi nombre y representación CONTESTE Y LLEVE HASTA SU TERMINACIÓN LA DEMANDA VERBAL DE MENOR CUANTÍA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO presentada por JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS en mi contra.

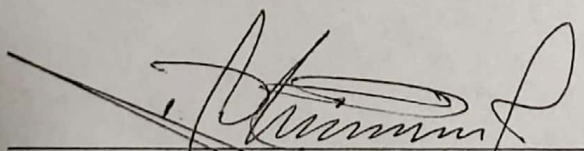
Mi apoderado queda plenamente facultado para transigir, conciliar, desistir, renunciar, reasumir, sustituir, recibir y todas las demás facultades que trata el artículo 77 del C.G. del P.

Sírvase Su Señoría Reconocer Personería mi Apoderado.

Del señor Juez

Martha Saens M
MARTHA SAENS MATEUS
C.c. No 30.206.575 Exp. en Barbosa

Acepto,


SEGUNDO MAURICIO HERNÁNDEZ DUARTE
C.c. 13.957.480 Exp. En Vélez
T.P. 177767 del C.S. de la J.

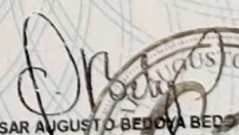
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

El anterior escrito dirigido a JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LANDÁZURI Fue presentado personalmente por: **SAENS MATEUS MARTHA** con C.C. 30206575

Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique este documento en www.notariaenlinea.com Cod: d3v7z

En Vélez, el 2022-07-05 10:39:34

 Martha Saens M
Firma Declarante


CESAR AUGUSTO BEDOYA BEDOYA
NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE VÉLEZ SANTANDER



Señor
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO
Vélez – Santander



MARTHA SAENS MATEUS Mujer, casada con sociedad conyugal vigente, mayor de edad, vecina de Landázuri (Santander), identificada con la cédula de ciudadanía número 30.206.575 expedida en Barbosa, por medio del presente instrumento **CONFIERO** poder especial, amplio y suficiente al señor **LUIS ANGEL RINCON PICO** Varón, casado con sociedad conyugal vigente, mayor de edad, vecino de Landázuri (Santander), identificado con la cédula de ciudadanía número 5.668.182 expedida en La Paz, para que en mi nombre y representación suscriba y firme escritura pública de compraventa sobre el 100% de mi propiedad, en el siguiente bien inmueble: un predio rural denominado "LA AGUJA" ubicado en la vereda El Tagual del Municipio de Landázuri departamento de Santander, inscrito en el catastro con el número de orden 683850000000000340001000000000, con una extensión de CUARENTA Y NUEVE HECTAREAS CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (49-0150 Has), cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la escritura de tradición.

TRADICION: Inmueble que adquirí por COMPRAVENTA que hice a CARMEN ROSA CRUZ CORTES por medio de la escritura pública número 409 de fecha 04 de septiembre de 2009 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Vélez, registrada a fecha 25-09-2009 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Vélez bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 324-36065.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para que mi nombre y representación, bajo la gravedad del juramento manifieste y declare en la escritura pública el valor real de la compraventa de conformidad con el artículo 61 de la ley 2010 de 2019.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para firmar la escritura pública de compraventa, firmar escritura pública de aclaración, si es el caso, recibir, sustituir, transigir, desistir, reasumir y demás trámites pertinentes.

Quien otorga poder,

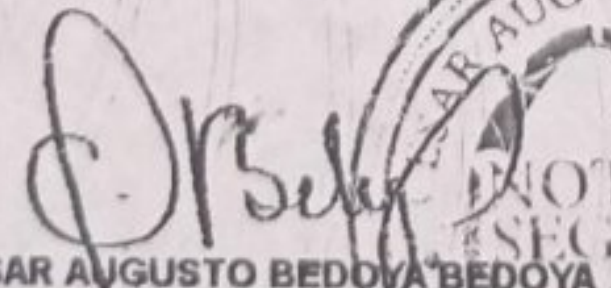
Martina Saens M
MARTHA SAENS MATEUS

CC No. 30.206.575 de Barbosa

Acepto el poder,

Luis Angel Rincon Pico
LUIS ANGEL RINCON PICO

CC No. 5.668.182 de La Paz

NOTARIA 2ª Vélez	DILIGENCIA DE AUTENTICACION Y RECONOCIMIENTO
En Vélez, el 2021-04-16 16:06:20 Compareció ante el NOTARIO SEGUNDO	
SAENS MATEUS MARTHA con C.C. 30206575	
Y manifestó que reconoce el contenido del anterior documento como cierto y que la firma y huella que lo autoriza son sus autógrafas. Por lo tanto, son auténticas. Verifique este documento en www.notariaenlinea.com Cod: 7utrj	
	X <i>Martina Saens M</i> Firma Declarante
	
CESAR AUGUSTO BEDOYA BEDOYA NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE VELEZ	

Señor:
PERSONERO MUNICIPAL DE LANDÁZURI SANTANDER
E.S.D.

Rdo
18-06-21
7 folios
5:10 pm
R/28

CONVOCANTE: MARTHA SAENZ MATEUS

CONVOCADO: JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS

REF.: SOLICITUD DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO ANTE
PERSONERO MUNICIPAL

SEGUNDO MAURICIO HERNÁNDEZ DUARTE, persona mayor, identificada con la C.c. no 13'957.480 Exp. En Vélez, abogado con T.P. No 177767 del C.S. de la J. en mi condición de apoderado especial de la Señora MARTHA SAENZ MATEUS, igualmente mayor e identificada con la C.c. No 30'206.575 de Barbosa, residente y domiciliado en la ciudad de Vélez, mediante este escrito respetuosamente solicito se fije fecha y hora para realizar AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, buscando dar solución a la controversia suscitada entre mi poderdante y el señor JOSE AGUSTIN GALEANO CAÑAS, igualmente mayor, domiciliado y residente en la ciudad de Landázuri Santander, identificado con la C.C. No. 91'360.750 Expedida en Landázuri Santander, de acuerdo a los siguientes:

HECHOS:

1. Entre los señores MARTHA SAENZ MATEUS en calidad de PROMITENTE VENDEDORA y JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS, fungiendo como PROMITENTE COMPRADOR se celebró contrato de promesa de compraventa de inmueble rural el día 04 de febrero de 2021.
2. El objeto contractual definía la enajenación de un predio rural denominado "LA AGUJA" ubicado en la vereda EL TAGUAL del municipio de Landázuri, el cual tiene una extensión superficiaria de 49 Has, con vivienda en madera y teja de zink, atiende a la matrícula inmobiliaria No 324 - 36065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez Santander.
3. Las partes acordaron como precio por la enajenación del predio ya descrito la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65'000.000.00), suma que se cancelaría de la siguiente manera: CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55'000.000.00) a la firma del contrato es decir, el día 04 de febrero de 2021, de acuerdo con el texto contractual esta suma fue recibida a satisfacción. Los restantes DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00), serían cancelados el día 02 de junio de 2021.
4. De acuerdo con el referido contrato en la misma data, 02 de junio de 2021, debía otorgarse la Escritura Pública que perfeccionara la venta del inmueble en la Notaría Primera del Círculo de Vélez a las ocho de la mañana. (8.00 a.m.). Como el excedente en dinero equivalente a diez millones de pesos (\$10'000.000.00) no hubo de cancelarse con anterioridad a esta fecha, era obligación del PROMITENTE COMPRADOR cancelarlo al momento del otorgamiento de la Escritura.
5. Llegado el día y la hora, 02 de junio de 2021 a las ocho (8.00) a.m., se presenta en el Despacho de la Notaría Primera de Vélez el Señor LUIS ANGEL RINCÓN PICO como apoderado especial de la Señora MARTHA

SAENS MATEUS, pone de presente al Señor Notario el PODER debidamente autenticado, que le confiriera LA PROMITENTE VENDEDORA. El señor LUIS ANGEL RINCÓN PICO permaneció en el Despacho de esta Notaria hasta las 10.30 a.m. sin que el PROMITENTE VENDEDOR se hiciera presente para cumplir sus obligaciones de recibir la Escritura Pública y cancelar el saldo sobre el dinero acordado como precio por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$1'0.000.000.00).

6. Como es del caso el Señor NOTARIO PRIMERO DE VÉLEZ, mediante documento escrito deja constancia de la comparecencia de la señora MARTHA SAENZ MATEUS a través de apoderado especial para la suscripción y firma de la respectiva Escritura Pública de enajenación del bien inmueble denominado LA AGUJA, ya identificado, al tiempo que advertiera que el PROMITENTE COMPRADOR JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS no se presentó durante las dos horas y treinta minutos en que permaneciera su contraparte y tampoco se comunicó para expresar algún tipo de inconveniente que justificara su inasistencia.
7. El PROMITENTE COMPRADOR no cumple con los presupuestos de la estipulación SEPTIMA CONTRACTUAL que permitía prorrogar los términos para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato, siempre que constara por escrito, en cláusula adicional al contrato, rubricada por las partes y con no menos de dos días de antelación a la fecha del cumplimiento pactado en el contrato.
8. Así las cosas, el PROMITENTE COMPRADOR incumplió con las obligaciones contractuales como bien lo enseña y prueba el acta de comparecencia de mi prohijada a través de apoderado especial, por lo que habrá de soportar la carga legal y contractual que conlleva el incumplimiento.

PRETENSIONES:

Con fundamento en los hechos narrados anteriormente y en las pruebas documentales aportadas, solicito que en la conciliación se:

1. Se procure conciliar las sanciones contempladas en el cuerpo contractual arras y cláusula penal a favor de mi prohijada MARTHA SAENZ MATEUS.
2. De no llegar a un acuerdo conciliado, solicito a esta entidad, declare fracasada la audiencia de conciliación extra judicial y se informe a los litigantes sobre la habilitación para acudir a la vía jurisdiccional.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Téngase como tal el establecido en la Ley 640 de 2001 y ley 1395 de 2010, ley 1564 de 2012 para la Conciliación Prejudicial.

DOCUMENTOS:

Sin perjuicio de los demás que se lleguen a presentar y solicitar en la audiencia de conciliación, para sustentar los hechos, me permito aportar los siguientes:

1. DOCUMENTO EN ORIGINAL contentivo de la celebración de promesa de compra venta celebrada entre las partes y debidamente rubricadas por las mismas.
2. Poder otorgado al Señor LUIS ANGEL RINCÓN por la señora MARTHA SAENZ MATEUS.
3. Acta de comparecencia 001 de la Notaría Primera de Vélez Santander.

JURAMENTO:

Manifiesto, bajo la gravedad del juramento, que no he presentado demandas u otra solicitud de conciliación basada en los mismos hechos.

ANEXOS:

1. Los citados en las pruebas documentales.
2. Poder otorgado al apoderado del Convocante.

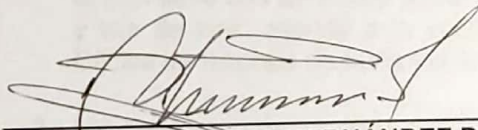
NOTIFICACIONES:

Convocante: En la finca denominada LA ESMERALDA, vereda VISTA HERMOSA del municipio de Vélez

Convocado: Señor JOSE AGUSTÍN GALEANO CAÑAS en la finca denominada LA AGUJA, ubicada en la vereda EL TAGUAL del municipio de Landázuri. Teléfono 3132354652, sin correo electrónico.

El suscrito apoderado SEGUNDO MAURICIO HERNÁNDEZ DUARTE, recibe notificaciones en mi oficina en ubicada en la carrera 3ª No 9 – 17, Centro Comercial Vélez Plaza, móvil 313 817 0738, email maohernandezd@hotmail.com

Atentamente,



SEGUNDO MAURICIO HERNÁNDEZ DUARTE

C.C. 13'957.480 Exp. en Vélez

T.P. 177767 del C.S. de la J.

Apoderado Convocante