Doctor
GERMAN ALBERTO GRAJALES MORALES
Juez Segundo Promiscuo Municipal
San José del Guaviare

ASUNTO: **EXCEPCIONES PREVIAS**
RADICADO: 2021-0071
PROCESO: ORDINARIO DE RESCISIÓN Y NULIDAD POR LESIÓN ENORME
DEMANDANTE: SONIA LUCERO ALDANA
DEMANDADO: SEGUNDO SANCHEZ AMADO

BIBIANA SANCHEZ RAMIREZ, mayor de edad, domiciliada y residente en San José del Guaviare, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.120.560.630, Abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 221.932 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del señor **SEGUNDO SANCHEZ AMADO** mayor de edad, domiciliado y residente en San José del Guaviare, identificado con la cédula de ciudadanía No.4.240.997 de Santana Boyacá, demandado dentro del proceso de la referencia, respetuosamente solicito a su Despacho, que previo el trámite del proceso correspondiente, proceda su Despacho a efectuar las siguientes

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada la **EXCEPCIÓN PREVIA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA,** determinada en el Código General del Proceso, articulo 100, numeral 3, como "*Inexistencia del demandante o del demandado*", lo que conlleva a declarar la improcedencia de la acción de rescisión por enajenación del bien, conforme las razones y hechos a relacionar en el presente.

La legitimación en la causa por pasiva es entendida como la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda, por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial, por lo que para poder predicar esta calidad es necesario probar la existencia de dicha relación. En tal orden, cabe destacar que, en escrito de demanda, aportan para soportar tal calidad copia de la escritura publica No. 85 y copia del certificado de libertad y tradición, desconociendo que mi poderdante, a la fecha de radicación de la demanda, había suscrito contrato de compraventa respecto del bien objeto del litigio, de manera que se evidencia la inexistencia de una relación jurídica-sustancial, por tanto, hay lugar a la legitimación por pasiva.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, desestimar las pretensiones de la demandante.

TERCERO: Condenar a la Señora **SONIA LUCERO ALDANA**, como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas[1] del proceso, así:

a) AGENCIAS EN DERECHO: tasadas en la suma de tres millones de pesos ($3.000.000), conforme valor de los honorarios de la abogada, lo cual se soporta con el contrato de prestación de servicios profesionales de abogado.

TERCERO: Condenar a la parte ejecutante en los perjuicios que se llegaren a causar con la presente acción, los cuales se tasaran en su momento.

HECHOS

Primero: Mi poderdante, el señor **SEGUNDO SANCHEZ AMADO** suscribió con el señor **DELFIN ANTONIO SANCHEZ AMADO** promesa de compraventa del bien inmueble, predio rural denominado LOTE NUEVE (9), MANZANA B, ubicado en la vereda agua bonita, jurisdicción del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare, con matrícula inmobiliaria número 480-12610, el cual fue adquirido por el señor SEGUNDO SANCHEZ, mediante escritura de venta No. 85 y conforme cumplimiento de condición de pacto de retroventa suscrito en la misma escritura, de manos de la señora **SONIA LUCERO ALDANA**, el mismo predio, respecto del cual se pretende acción de recisión por lesión enorme.

Para mayor claridad de los hechos, me permitiré relacionar las situaciones que enmarcan tal actuación:

a. Mediante escritura pública número ochenta y cinco (85) de fecha veintinueve de enero dos mil veinte (29-01-2020), otorgada en la Notaría Única del Circulo de San José del Guaviare, registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del mismo círculo al folio de matrícula inmobiliaria número 480-12610, anotación No.6, el señor **SEGUNDO SANCHEZ AMADO** adquirió a título de venta real y efectiva de **SONIA LUCERO ALDANA PALOMO,** el siguiente bien inmueble: Un predio rural, denominado LOTE NUEVE (9), MANZANA B, ubicado en la vereda agua bonita, jurisdicción del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare, inscrito en el catastro bajo el número 00-00-0000-3108-000, matrícula inmobiliaria número 480-12610, con un cabida superficiaria

[1] Artículo 361 del Código General del Proceso (C.G.P.) -Ley 1564 de 2012-, las costas procesales comprenden (i) las expensas y (ii) las agencias en derecho, lo que ha sido además reiterado por la jurisprudencia de la Corte Constitucional en Sentencia T-625/16, nov. 11/16. M.P Maria Victoria Calle y del Consejo de Estado, Sala Plena. Ex. 15001-33-33-007-2017-00036-01(AP)REV-SU, agosto 6/2019. C.P. Rocío Araújo Oñate.

de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos los cuales fueron tomados textualmente del título de adquisición, así: NORTE: en extensión de cincuenta meteros (50m) con la vía V-6. ORIENTE: en extensión de cien metros (100m) con el lote número diez (10) de la misma manzana. SUR: en extensión de cincuenta meteros (50m), con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana. OCCIDENTE: en extensión de cien metros (100m), con parte del lote número ocho (8) de la misma manzana y cierra.

b. El precio del inmueble objeto del contrato de compraventa fue acordado en la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS ($15.000.000); suma que conforme al numeral TERCERO de la escritura de venta No. 85, se entregó de contado, en dinero efectivo y a entera satisfacción de la vendedora, quien declaro haber recibido.

c. En calidad de comprador, el señor SEGUNDO SANCHEZ AMADO y la vendedora, hoy demandante **SONIA LUCERO ALDANA PALOMO,** suscribieron pacto de **RETROVENTA**, siendo accesorio al contrato de compraventa, el cual, conforme las disposiciones del artículo 1939 del Código Civil "el *vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra*", fijando para ello un plazo: **HASTA EL DÍA VEINTIDÓS (22) DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), conforme consta en el numeral SEXTO de la escritura pública No. 85 del 29-01-2021,** el cual fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 480-12610 anotación No. 7.

d. El valor de la **RETROVENTA** fue acordado en la cantidad de QUINCE MILLONES DE PESOS ($15.000.000).

e. Una vez cumplido el plazo pactado (22 de enero de 2021), como comprador, el señor **SEGUNDO SANCHEZ AMADO** le solicitó a la vendedora, hoy demandante **SONIA LUCERO ALDANA PALOMO,** informar si le asistía interés de dar cumplimiento a la retroventa, pagando la suma acordada ($15.000.000); solicitud sobre la cual manifiesta no recibió respuesta alguna.

f. Ante el silencio de la señora **SONIA LUCERO ALDANA PALOMO,** el señor

SEGUNDO SANCHEZ AMADO solicitó ante la inspección de policía del municipio de San José del Guaviare, que fuere citada, de manera que se lograra conocer su decisión y se lograra una conciliación que definiera la situación, aun cuando el plazo ya se había cumplido y ella no hubiere manifestado interés en dar cumplimiento a la retroventa; la oficina del inspector fija fecha de citación para el día primero (01) de febrero de 2021, en las instalaciones de su oficina. Llegada la fecha, ante Inspector de policía el señor **SEGUNDO SANCHEZ AMADO** expuso la situación y la señora **SONIA LUCERO ALDANA PALOMO,** solicitó dos meses de plazo para reunir el dinero, sin embargo, luego de ser cuestionada sobre su cumplimiento en dicho plazo, en caso de acordarlo, manifestó su decisión de retirar los enseres del lote y realizar su entrega, solicitando un plazo de un (1) mes para ello, desistiendo así, de cualquier interés en recobrarlo. El plazo acordado fue hasta el día primero (1) de marzo de 2021; sin embargo, a la fecha, la señora **SONIA LUCERO ALDANA PALOMO** no ha retirado los enseres del lote, lo cual limita mi derecho al uso, goce y disfrute del predio, razón por la cual, manifiesta el señor **SEGUNDO SANCHEZ AMADO** decidió ofrecerlo en venta, con el animo de tener el dinero en efectivo, dado que le surgía la necesidad de contar con recursos que le permitieran la compra de los materiales necesarios para terminar los acabados de la vivienda en la cual reside.

g. Una vez ofrecido el predio en venta y luego acordar precio y forma de pago, el señor **SEGUNDO SANCHEZ** suscribe con el señor **DELFIN ANTONIO SANCHEZ AMADO,** promesa de compraventa, en la cual se lee lo siguiente:

- Se firma en San José del Guaviare a los 24 días del mes de febrero de 2021
- EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble ubicado – predio rural denominado LOTE NUEVE (9), MANZANA B, ubicado en la vereda agua bonita, jurisdicción del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare, inscrito en catastro, bajo el número 95001000000000003108000000000, con matrícula inmobiliaria número 480-12610, con una cabida superficiaria de cinco mil metros cuadrados (5.000m2) y se encuentra comprendido entre los siguientes linderos: por el norte, en extensión de 50 metros con la vía V-6; por el oriente, en extensión de 100 metros con el lote número diez (10) de la misma manzana; por el sur,

en extensión de 50 metros con el lote número 25 de la misma manzana; por el occidente, en extensión de 100 metros con parte del lote número 8 de la misma manzana y cierra.

- El Inmueble que por este contrato se promete vender, por una parte, y comprar por la otra, lo adquirió el prometiente vendedor, según consta en la escritura pública número 85 de fecha 29 de enero de 2020, expedida por la Notaría Única del círculo de San José del Guaviare, la cual fue registrada el 3 de febrero de 2020 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 480-12610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José del Guaviare.
- El PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley, teniendo en cuenta que registra anotación de pacto de retroventa, se fija un plazo de cuatro (4) meses para que el PROMETIENTE VENDEDOR, sane tal situación, fecha en la cual deberá suscribir escritura y hacer entrega del predio al PROMETIENTE COMPRADOR. También se obliga el PROMETIENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.
- El precio del inmueble prometido en venta es de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS ($25.000.000) moneda corriente, suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así: a) VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000) a la fecha de la firma del presente contrato; dicha suma será cancelada en efectivo. b) el saldo, es decir, la suma de CINCO MILLONES ($5.000.000) al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, la cual se firmará una vez cumplidos los cuatro (4) meses de plazo otorgados al PROMETIENTE VENDEDOR para el saneamiento.
- Arras, la cantidad de VEINTE MILLONES ($20.000.000) que el PROMETIENTE VENDEDOR declara recibido del PROMETIENTE COMPRADOR a satisfacción, se entrega a título de arras confirmatorias del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total al momento de perfeccionarse el objeto de esta promesa.
- Clausula penal, una multa de valor igual a la entregada como arras si el incumplimiento es de parte del PROMETIENTE COMPRADOR quien entonces perderá el valor dado; y si el incumplimiento es por parte del

PROMETIENTE VENDEDOR éste devolverá al PROMETIENTE COMPRADOR el doble del valor indicado.

- Entrega, en la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres.

De la lectura de la trascripción de parte del contenido del contrato de compraventa, en el cual se evidencia la firma de las partes referidas y un tercero como testigo, es claro que se trata del mismo predio objeto de litigio de recisión, por lo tanto, en tal situación, es mi deber advertir al despacho, que se configura y materializa, la disposición contenida en el artículo 1951 "improcedencia de la acción de rescisión por enajenación del bien".

Nótese señor Juez, la trazabilidad de los hechos:

El 29-01-2020: Mi poderdante adquiere el predio objeto de litigio, por medio de venta real con pacto de retroventa, escritura pública No. 85.

El 22-01-2021: Se cumple el plazo de la condición resolutoria o pacto de retroventa, el comprador requiere a la vendedora a efectos de que manifieste su interés en recobrar el predio, de lo cual no recibe respuesta alguna, lo que materializa la titularidad real del predio en cabeza del comprador, el señor Segundo Sanchez.

El 01-02-2021: Se suscribe acta de conciliación No. 260-005-2021, con mérito de cosa juzgada, entre el señor SEGUNDO SANCHEZ como comprador y la señora SONIA LUCERO ALDANA, como vendedora, quien manifestó su decisión de retirar los enseres del lote y realizar su entrega, solicitando un plazo de un (1) mes para ello, desistiendo así, de cualquier interés en recobrarlo.

El 24-02-2021: El señor SEGUNDO SANCHEZ, vende el predio, mediante promesa de compraventa al señor DELFIN ANTONIO SANCHEZ AMADO, fijando un valor de $25.000.000, de los cuales se lee, pagados $20.000.000 y la suma restante, fijada aun plazo de 4 meses, los cuales, acuerdan las partes, conforme documento, se cancelaran por parte del comprador, una vez el vendedor entregue saneado el predio, para lo cual pactaron un plazo de 4 meses, los cuales se cumplen el día 24 de junio de 2021.

El 12-03-2021: El señor SEGUNDO SANCHEZ, me confiere poder, a efectos de tramitar demanda de ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE, en contra la señora SONIA LUCERO ALDANA PALOMO, como consta en documento notariado, el cual se aporta como prueba.

Conforme lo anterior, y en razón a que se soporta y se prueba la excepción propuesta, se procederá a presentar demanda de reconvención a efectos de solicitar la entrega del inmueble, por parte de la señora SONIA LUCERO ALDANA, al señor SEGUNDO SANCHEZ, para que este cumpla con las clausulas de la compraventa suscrita, de manera que pueda reclamar el valor del saldo adeudado por el comprador, proceda a suscribir la escritura publica y a realizar la entrega material del bien.

Segundo: La señora SONIA LUCERO ALDANA instauro demanda de recisión de contrato por lesión enorme, en contra de mi poderdante, el señor SEGUNDO SANCHEZ AMADO, desconociendo requisitos de procedibilidad, como lo es, en el caso de los procesos declarativos, acudir a la conciliación, como dispone la Ley 640 de 2001 en sus artículos 35 y 38, si bien opto por la solicitud de medidas cautelares, tal decisión, será objeto de reproche, por cuanto se desconoce la caución fijada y aportada para tal fin.

DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 100, numeral 3 del Código General del Proceso, artículos 1951 del Código Civil y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Solicito al despacho tener como pruebas documentales las siguientes.

- Copia del acta de conciliación No. 260-005-2021del 1 de febrero de 2021
- Copia de la promesa de compraventa referida del 24 de febrero de 2021
- Copia de poder autenticado de fecha 12 de marzo de 2021
- Copia del contrato de prestación de servicios profesionales de abogado

Solicito al despacho se decreten las siguientes:

- Citar y escuchar en declaración juramentada como testigo, al señor DELFIN ANTONIO SANCHEZ AMADO identificado con cedula de ciudadanía número 6.655.497, domiciliado

- Citar y escuchar en declaración juramentada como testigo, al señor DANNY LEANDRO ARDILA, identificado con cedula de ciudadanía número 1.120.575.512, domiciliado en la calle 20 No. 25-50 barrio Bello Horizonte en el municipio de San José del Guaviare

ANEXOS

Copia de los documentos referidos como prueba.

NOTIFICACIONES

La suscrita recibe en la Secretaría de su Despacho, o en la Carrera 20 No. 8-46, de esta ciudad - Correo electrónico: bibianasr04@hotmail.com

La demandante en dirección aportada en escrito de demanda.

Mi representado en la calle 20 No. 25-50 barrio Bello Horizonte, de esta ciudad - Correo electrónico: bibianasr04@hotmail.com

Del Señor Juez.

Atentamente,

BIBIANA SANCHEZ RAMIREZ
C.C. 1.120.560.630 San José del Guaviare
T.P. No. 221932 del C.S.J

DILIGENCIA CONCILIACIÓN No 260 – 005 – 2021.

En San José del Guaviare, al primer (01) días del mes de febrero del 2021, siendo las 09:00 A.M. Comparecieron ante el despacho de la Inspección de Policía, por partes convocante el señor **SEGUNDO SANCHEZ AMADO** identificado con la cedula de ciudad **No. 4.240.997** expedida en **SANTANA,** nacido el 18 de julio de 1956, de 64 años de edad, estado casado, tercero de primaria, calle 20- No. 25-50 barrio bello horizonte ,teléfono 3132152462, como parte convocada la señora **SONIA LUCERO ALDANA PALOMO** identificada con la cedula de ciudad 1.007.243.926 expedida San JOSE DEL Guaviare, nacido 4 de Febrero de 1995 , de 25 años de edad, estado soltera, técnico, calle 19ª- 19-22 primero de mayo , teléfono celular 3157507357 y quienes indican estar ante el despacho sin ningún tipo de coacción, amenaza o chantaje; conocedores de las sanciones establecidas en el artículo 442 del Código Penal y previo juramento de rigor, manifestaron no faltar a la verdad. Acto seguido el suscrito Inspector Municipal de Policía hace saber a los aquí comparecientes de los alcances jurídicos de la presente conciliación, conforme a lo contenido en el artículo 231, 232, 233 y 234 de la ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, invitándolos a exponer sus puntos de vista, opciones y propuestas para solucionar la problemática presentada, **SEGUIDAMENTE LE FUE CONCEDIDO EL USO DE LA PALABRA A SEGUNDO SANCHEZ AMADO; QUIEN MANIFESTÓ DE FORMA RESUMIDA LO SIGUIENTE:** señor inspector yo realice un negocio de palabra con la señora Sonia donde le preste la suma de 15 millones de pesos en arriendo, realizamos un escritura pública de un lote nueve mz B ubicado en la vereda agua bonita como parte de garantía del negocio, establecimos un plazo de un año contados desde el 29 de enero del 2020, la fecha no eh recibido el dinero, necesito señor inspector que me entregue mi lote y retire a las personas que hoy habitan en el predio. **SEGUIDAMENTE LE FUE CONCEDIDO EL USO DE LA PALABRA SONIA LUCERO ALDANA PALOMO; QUIEN MANIFESTÓ DE FORMA RESUMIDA LO SIGUIENTE:** señor inspector yo realice efectivamente un negocio con el señor segundo, eh tendió problemas para pagarle el dinero a la fecha le debo 22 millones de pesos por interés, solicito señor inspector que el señor Segundo mede un plazo de dos meses más para pagar el dinero, así me toque darle la suma de 30 millones pero que me den una espera para no perder el lote. **Acto seguido y una vez escuchadas las partes intervinientes, procede el funcionario conminar a los convocados dirimir el conflicto por medio del dialogo y la conciliación, orientando a los convocados de las obligaciones contenidas en la Carta Magna, el Código Civil, por lo anterior proceden debatir y presentar múltiples fórmulas de arreglo a lo que el señor inspector de policía una vez escuchado a las partes procede a dejar constancia que las partes intervinientes en la audiencia, LLEGARON A UN ACUERDO LA SEÑORA SONIA LUCERO ALDANA PALOMO identificada con la cedula de ciudad 1.007.243.926 expedida San JOSE DEL Guaviare, quien se compromete a entregar y retirar enseres del lote nueve de la mz B ubicado en la vereda agua bonita jurisdicción de san José del Guaviare en un plazo no mayor a el 01 de marzo de 2021, AL SEÑOR SEGUNDO SANCHEZ AMADO como se estableció en un principio en la escritura celebradas el día 29 de enero de 2020 en**

la notoria única de san José del Guaviare-Guaviare , presente acta de conciliación contentiva de las obligaciones de los interesados hace tránsito de cosa juzgada y presta merito ejecutivo según lo contenido en el inciso Segundo (2) del artículo 232 de la ley 1801 de 2016 "Código Nacional de Policía y Convivencia" siempre y cuando las partes intervinientes lleguen a algún tipo de arreglo. No siendo otro se da por terminada la presente audiencia, a las 09:57 A. M., y se firma por los que en ella intervinieron una vez leída y aprobada. Se expiden actas originales para las partes intervinientes y para el archivo del despacho.

Segundo Sanchez
SEGUNDO SANCHEZ AMADO
Compareciente 4240997

Sonia Aldana.
SONIA LUCERO ALDANA PALOMO
1007243926 **Compareciente**

EDWIN SANTIAGO GARCIA CARDONA
Inspector de Policía

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos, a saber: SEGUNDO SANCHEZ AMADO mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de San José del Guaviare, identificado con cédula de ciudadanía número 4.240.997 de Santana (Boyacá), actuando a nombre propio, quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR, de una parte; y de la otra, DELFIN ANTONIO SANCHEZ AMADO mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de San José del Guaviare, identificado con cédula de ciudadanía número 6.655.497 de San José del Guaviare, actuando a nombre propio, quien en adelante se denominará EL PROMETIENTE COMPRADOR, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas: **Primera. OBJETO**. —EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble ubicado – predio rural denominado LOTE NUEVE (9), MANZANA B, ubicado en la vereda agua bonita, jurisdicción del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare, inscrito en catastro, bajo el numero 95001000000000000003108000000000, con matricula inmobiliaria numero 480-12610, con una cabida superficiaria de cinco mil metros cuadrados (5.000m2) y se encuentra comprendido entre los siguientes linderos: por el norte, en extensión de 50 metros con la vía V-6; por el oriente, en extensión de 100 metros con el lote numero diez (10) de la misma manzana; por el sur, en extensión de 50 metros con el lote numero 25 de la misma manzana; por el occidente, en extensión de 100 metros con parte del lote numero 8 de la misma manzana y cierra. **Segunda: TRADICION**. —El Inmueble que por este contrato se promete vender, por una parte, y comprar por la otra, lo adquirió el prometiente vendedor, según consta en la escritura pública número 85 de fecha 29 de enero de 2020, expedida por la Notaría Única del círculo de San José del Guaviare, la cual fue registrada el 3 de febrero de 2020 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 480-12610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José del Guaviare. **Tercera: OTRAS OBLIGACIONES**. —El PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley, teniendo en cuenta que registra anotación de pacto de retroventa, se fija un plazo de cuatro (4) meses para que el PROMETIENTE VENDEDOR, sane tal situación, fecha en la cual deberá suscribir escritura y hacer entrega del predio al PROMETIENTE COMPRADOR. También se obliga el PROMETIENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. **Cuarta: PRECIO.** —El precio del inmueble prometido en venta es de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS ($25.000.000) moneda corriente, suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así: a) VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000) a la fecha de la firma del presente contrato; dicha suma será cancelada en efectivo. b) el saldo, es decir, la suma de CINCO MILLONES ($5.000.000) al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, la cual se firmará una vez cumplidos los cuatro (4) meses de plazo otorgados al PROMETIENTE VENDEDOR para el saneamiento. **Parágrafo:** Si el PROMETIENTE VENDEDOR saneare el predio antes de cumplidos los cuatro (4) meses, se tramitará la suscripción de la escritura publica, siempre y cuando el PROMETIENTE COMPRADOR, para tal fecha cancele el valor del saldo adeudado. **Quinta: ARRAS**. —La cantidad de VEINTE MILLONES ($20.000.000) que el PROMETIENTE VENDEDOR declara recibido del PROMETIENTE COMPRADOR a satisfacción, se entrega a título de arras confirmatorias del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total al momento de perfeccionarse el objeto de esta promesa. **Sexta: CLAUSULA PENAL**. —Los prometientes establecemos, para el caso de incumplimiento, una multa de valor igual a la entregada como arras si el incumplimiento es de parte del PROMETIENTE COMPRADOR quien entonces perderá el valor dado; y si el incumplimiento es por parte del PROMETIENTE VENDEDOR éste devolverá al PROMETIENTE COMPRADOR el doble del valor

indicado. **Séptima: OTORGAMIENTO.** —La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgará en la Notaría de San José del Guaviare, el día 24 de junio de 2021 a las 8:00am: **Parágrafo:** Si el PROMETIENTE VENDEDOR saneare el predio antes de cumplidos los custro (4) meses, se tramitará la suscripción de la escritura pública, siempre y cuando el PROMETIENTE COMPRADOR, para tal fecha cancele el valor del saldo adeudado. **Octava: PRORROGA**. —Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública. **Novena: ENTREGA**. —En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres. **Décima: GASTOS**. —Los Gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán de cargo de las dos partes por mitades.

Los contratantes, leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece, ante testigo que lo suscribe, en la ciudad de San José del Guaviare a los 24 días del mes de febrero de 2021 en dos ejemplares, uno para cada prometiente.

Segundo Sanchez

SEGUNDO SANCHEZ AMADO
CC: 4.240.997 de Santana (Boyacá)
PROMETIENTE VENDEDOR

DELFIN ANTONIO SANCHEZ AMADO
CC: 6.655.497 de San José del Guaviare
PROMETIENTE COMPRADOR

DANNY LEANDRO ARDILA
CC:1.120.575.512 de San José del Guaviare
TESTIGO

Bibiana Sánchez Ramírez
Abogada
Especialista en Derecho Administrativo – U. Nacional
Próx. Magister en Derecho Administrativo Público – U. Externado

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN JOSÉ DEL GUAVIARE (Reparto)
San José del Guaviare
E. S. D.

REFERENCIA: MEMORIAL PODER
PROCESO: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
DEMANDANTE: SEGUNDO SANCHEZ AMADO
DEMANDADA: SONIA LUCERO ALDANA PALOMO

SEGUNDO SANCHEZ AMADO, mayor de edad, domiciliado y residente en San José del Guaviare, identificado con la cédula de ciudadanía No.4.240.997, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero PODER ESPECIAL a la doctora **BIBIANA SANCHEZ RAMIREZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en esta misma ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.120.560.630, de San José del Guaviare, portadora de la tarjeta profesional número 221.932 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación inicie y lleve a término proceso **VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE,** en contra la señora SONIA LUCERO ALDANA PALOMO, mayor de edad, domiciliada y residente en San José del Guaviare, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.007.243.926 de San José del Guaviare.

Mi apoderada cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, desistir, recibir, transigir, sustituir, renunciar, reasumir y todo cuanto en derecho sea necesario en los términos del artículo 77 del Código General de Proceso.

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería en los términos aquí señalados.

Atentamente,

segundo sanchez
SEGUNDO SANCHEZ AMADO
C.C 4.240.997 Santana

Acepto,

BIBIANA SANCHEZ RAMIREZ
C.C. 1.120.560.630 San José del Guaviare
T.P. No. 221932 del C.S.J

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE SAN JOSE DEL GUAVIARE
PODER ESPECIAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Artículos 68 Dec 960 de 1970 y 34 Dec 2148 de 1983
Ante el Notario Único de San José del Guaviare, compareció:
SANCHEZ AMADO SEGUNDO
Quien presento su **C.C. 4240997**
y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él es suya, colocada en mi presencia. 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. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
Cod. 71819
En constancia se firma hoy 2021-03-12 10:50:46
segundo sanchez
Firma
DIEGO RESTREPO GARRIDO
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE SAN JOSÉ DEL GUAVIARE

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADO

SEGUNDO SANCHEZ AMADO, mayor de edad, domiciliado y residente en San José del Guaviare, identificado con la cédula de ciudadanía No.4.240.997, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de San José del Guaviare, que para efectos del presente documento se denominará EL MANDANTE, y **BIBIANA SANCHEZ RAMIREZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en esta misma ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.120.560.630, de San José del Guaviare, portadora de la tarjeta profesional número 221.932 del Consejo Superior de la Judicatura, quien para efectos de presente contrato se denominará EL MANDATARIO, de otra parte, hemos convenido celebrar el presente CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, el cual se regula por las cláusulas que a continuación se indican y por las disposiciones del Código Civil aplicables a la materia: **PRIMERA:** EL MANDATARIO se obliga de manera independiente a prestar asesoría al MANDANTE, en los siguientes asuntos: representar mis intereses en proceso 2021-0071, rescisión de contrato por lesión enorme, así como adelantar, promover, tramitar y llevar hasta su terminación las acciones que resultaren pertinentes y necesarias en defensa de mis intereses y derechos. **SEGUNDA**: EL MANDANTE cancelará, como contraprestación, por concepto de honorarios, la suma de TRES MILLONES DE PESOS ($3.000.000), los cuales cancelará así: el 100% a la firma del presente. **TERCERA:** EL MANDATARIO se obliga a obrar con diligencia en los asuntos encomendados, absolver las consultas que le formulare EL MANDANTE. **CUARTA:** EL MANDANTE se obliga a cancelar los honorarios de la manera pactada en la cláusula segunda, suministrar al MANDATARIO toda la información que requiera para el normal desempeño de la labor contratada, a suscribir los poderes y entregar la información que se le requiera. **QUINTA:** El presente contrato se celebra por el tiempo necesario para llevar hasta su culminación la labor encomendada, sin embargo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado dando aviso escrito a la otra con un término de 15 días, de igual forma como es facultad del apoderado sustituir el poder, de tal circunstancia se dará aviso oportuno al MANDANTE. **SEXTA:** Confidencialidad. Las partes se obligan a mantener absoluta reserva sobre todos los conocimientos, actividades e informaciones que adquiera y ejerza en la ejecución del presente contrato, por lo tanto, la información y actividades que conozca y ejerza o haya sido facilitada por cualquier medio para la debida ejecución de este.

En señal de conformidad se suscribe el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, por las partes intervinientes, el día 13 de mayo de 2021.

MANDANTE,

segundo Sanchez

SEGUNDO SANCHEZ AMADO
C.C. 4.240.997 Santana

MANDATARIO,

BIBIANA SANCHEZ RAMIREZ
C.C. 1.120.560.630 San José del Guaviare
T.P. No. 221932 del C.S.J