

Señor doctor
AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA
JUEZ PROMSCUO MUNICIPAL
Jerusalén – Cundinamarca.

Radicación: 25368408900120190000400.

Proceso: VERBAL.

Demandante: JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ

Demandado: MARIA NIDIA JARA CONTRERAS.

REFERENCIA: OTORGAMIENTO DE UN PODER.

MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, mayor de edad, estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.662.410 de Jerusalén, domiciliada y residiada en la carrera 6 No. 2-21 del municipio de Jerusalén – Cundinamarca, otorgo poder especial, amplio y suficiente a PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.112.442 de Bogotá y tarjeta profesional No. 40.346 del Consejo Superior de la Judicatura, con residencia laboral en la oficina 603 de la calle 18 No. 4-91 de Bogotá, D.C., para que me represente, y defienda mis intereses en lo que corresponda en derecho, e inicie e instaure demanda de reconvenición, dentro del proceso referenciado inicialmente, que me instauró ante su despacho el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, mayor de edad, estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.063.432 de Jerusalén, domiciliado y residiado en la carrera 6 No. 2-25 del municipio de Jerusalén - Cundinamarca. en el cual, entre otras, solicita: 1) Fijar notaria, fecha y hora para el cumplimiento de la promesa de compraventa que suscribí con el demandante el 8 de octubre de 2018 en la notaria única de Tocaima - Cundinamarca, a esta pretensión me opongo, porque la acción no ha nacido; 2) Que se declare que me encuentro en mora en el cumplimiento de la promesa de compraventa desde la fecha de presentación de la demanda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 del C.G.P., a esta confusa petición de prescripción y caducidad, me opongo, porque, el que no pago el saldo fue el demandante y no cumplió, y está en mora; 3) Que se me condene al pago por perjuicios por el no cumplimiento de la promesa de compraventa los que ascienden a ocho millones de pesos por concepto de honorarios cancelados al abogado que me demanda, a esta pretensión me opongo porque no ocasioné el incumplimiento, este, fue a causa que el demandante que no pago el saldo pendiente de \$ 20.000.000.00 y no acudió la notaria; 4) Que se resuelva el contrato de promesa de compraventa antes

2

citada, esta petición la comparto porque el demandante no compareció a la notaria a firmar, y en mí no se da la morosidad, para que el accionante pida la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización; 5) Que devuelva treinta millones de pesos que me entrego el demandante debidamente indexados, de esta petición no acepto la indexación y me sujeto a la decisión del juzgado; y 6) Se me condene en costas y agencias en derecho, pues a esta pretensión me opongo, porque no tiene objeto, que se solicite incumplimiento de la promesa de compraventa por mi culpa, cuando no me pago el saldo pendiente el comprador, y la suscrita estuvo en la notaria de Tocaima, el 20 de diciembre de 2018 en las horas de la mañana, a pesar que no se estableció hora, e ignoraba que había que constituir una escritura de comparecencia, por lo tanto, el incumplido es el demandante, porque no compareció a la notaria y no me pago el saldo, y ahora viene con la disculpa, que se fije nueva notaria, fecha y hora para el cumplimiento del contrato. Bajo la gravedad del juramento declaro que la cuantía de la demanda de reconvencción es \$ 6.000.000.00, que consiste en los gastos de movilidad de mi apoderado desde Bogotá, gasolina, peajes, copias, y mis dos viajes a Bogotá a consultar a mi abogado y otros gastos.

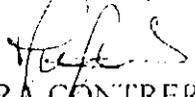
Los honorarios y gastos del proceso, serán por mi cuenta en calidad de

demandada, y los que haga el apoderado, los reconoceré según recibos que acredite. El apoderado no garantiza resultados, porque, el que dicta la sentencia es el Juez.

El apoderado queda facultado para transigir, recibir, sustituir poder, revocar y reasumir sustituciones, pedir, cobrar, conciliar especialmente, renunciar, solicitar medidas cautelares, nombrar dependiente, presentar demanda de reconvencción contra JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ y las demás que estipula el artículo 77 del código general del proceso. Si es necesario ampliare el poder y declarare en el proceso.

Sírvase, señor Juez, reconocer personería a mi apoderado, en los términos del mandato.

Atentamente,


MARIA NIDIA JARA CONTRERAS

C. C. No. 25662410

Acepto:


PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ

C. C. No. 19.112.442

Bogotá

T. P. No. 40.346 Consejo Spr Judicatura

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES LEGALES Y FORENSES
Tribunal Judicial de Fomento
JUZGADO PROMISORIO
DE JERUSALEN - CUND...

PRESENTACIÓN PER...

El presente escrito fue presentado por...

Maria Aldia Jara Contreras

Identificado (a) C. C. 20 662 410

Jerusalén, T. P. ...

Fecha: 24 JUN 2019

El (la) compareciente...

El (la) Secretario (a)...

El (la) Compareciente: [Signature]

El (la) Secretario (a): [Signature]



24

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DE BIEN INMUEBLE**

Entre los suscritos a saber: **MARÍA NIDIA JARA CONTRERAS**, mayor de edad, vecina y residente en el Municipio de Jerusalén Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.662.410, de estado civil Soltera, quien en el presente contrato obra en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte, y por la otra **JAIME IGNACIO SALGUERO HERNÁNDEZ**, mayor de edad, residente en el Municipio de Jerusalén Cundinamarca, de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.063.432, quien en el presente contrato obra en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado el presente contrato de **PROMESA DE CONTRATO COMPRAVENTA**, el cual se rige por las siguientes **CLAUSULAS: PRIMERA.- LA PROMITENTE VENDEDORA**, promete en venta real y efectiva a favor de los **PROMITENTE COMPRADOR**, el derecho pleno de dominio y la posesión material, que tiene y ejercen sobre el 50% de la casa ubicada en la Carrera 6 No. 2 – 19 / 21 Barrio Centro del Municipio de Jerusalén Cundinamarca, Ficha Catastral No. 25368010000070003000, Matrícula Inmobiliaria No. 307–2140 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, con los siguientes linderos **POR EL NORTE**: En extensión de 10.80 limita con Arcecio Reyes. **POR EL SUR**: En extensión de 10.80 metros limita con Rafael Barragán Ramírez. **POR EL ORIENTE**: En extensión de 13.30 metros limita con La Plaza Principal. **POR EL OCCIDENTE**: En extensión de 13.20 metros limita con Sucesores de Evangelina Hurtado. **SEGUNDO**. El valor del inmueble materia de este contrato, es la cantidad de CINCUENTA MILLONES

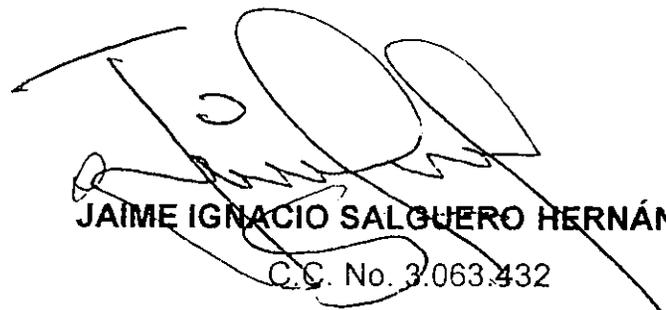
(50.000.000) DE PESOS MONEDA CORRIENTE. **TERCERA.** Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA**, que el inmueble objeto del presente contrato lo adquirió mediante Sentencia SN DEL 27-11-2017 del Juzgado 1 Promiscuo de Familia de Girardot modo de adjudicación en Sucesión y Liquidación de la Sociedad Conyugal y/o Patrimonial de Hecho. **CUARTO:** Las partes del presente contrato acuerdan que la forma de pago de lo aquí prometido en venta es la siguiente: Como arras del Negocio DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) MONEDA CORRIENTE a la firma del presente contrato y el saldo restante así: VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000,00) MONEDA CORRIENTE para pagar en los primeros días del mes de Noviembre de 2018 y el saldo de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) MONEDA CORRIENTE para el 20 de Diciembre de 2018. **SEXTA.** La entrega real y material del inmueble objeto de la presente venta "se hará a la firma de las Escrituras. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, manifiesta que el inmueble prometido en venta se encuentra libre de embargos, trabas judiciales, pignoraciones, anticresis, arrendamientos por escritura pública, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo prometido en venta. **SÉPTIMA.** Las partes acuerdan que la firma de la escritura se llevara a cabo el 20 de Diciembre de 2018 en la Notaria Única del Círculo de Tocaima. **OCTAVA: CLAUSULA PENAL**, por el incumplimiento en todo o en parte, por cualquiera de las partes, comprometidas en este contrato será del 20% del total de la venta de lo aquí prometido es decir \$10.000.000.00. **NOVENA.** Las partes acuerdan que si antes de la fecha prevista para la firma de la escritura el comprador cancela el total de lo aquí prometido en venta se podrá efectuar la respectiva escritura, **DECIMA.** La presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** se firma hoy ocho (8) días de Octubre del año dos mil

dieciocho (2.018), en el Municipio de Tocaima (Cundinamarca), en dos hojas de papel simple. Los gastos notariales serán por partes iguales y los demás costos serán de conformidad con la legislación al efecto.

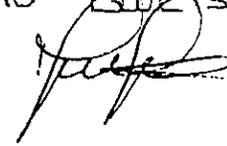
LA PROMETIENTE VENDEDORA


MARÍA NIDIA JARA CONTRERAS
C.C. No. 20.662.410

EL PROMETIENTE COMPRADOR


JAIME IGNACIO SALGUERO HERNÁNDEZ
C.C. No. 3.063.432

* OCT 20-018

YO MARÍA NIDIA JARA CONTRERAS IDENTIFICADA CON
C.C. N° 20662410 HE RECIBIDO DEL SEÑOR JAIME IGNACIO
SALGUERO Hernández LA SUMA DE \$ 20.000.000
DE PESOS M/CTE CONCEPTO VENTA CASA UBICADA
ZARZERA 6 N° 2-19-21 BARRIO CENTRO MUNICIPIO
DE JERUSALEN, ESTE DINERO FUE ACORDADO SEGUN ESTE DOCUMENTO
COMO SEGUNDA CUOTA, QUE QUEDA PENDIENTE LA TERCERA
CUOTA QUE SE DARÁ SEGUN LA FECHA O ANTES SI SE CONSIGUE.
 20662410 ~~29~~ 30- octubre -2018

4
6



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



3409

En la ciudad de Tocaima, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el ocho (08) de octubre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Única del Círculo de Tocaima, compareció:

JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0003063432 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



3usjrij31g8g
08/10/2018 - 15:37:59:674



MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0020662410 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



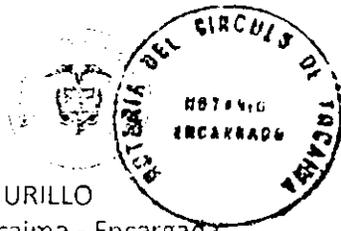
1bctmw1rv4mv
08/10/2018 - 15:39:57:591



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

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

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.



ELIZABETH ROCHA MURILLO
Notaría Única del Círculo de Tocaima - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3usjrij31g8g

X

Señor doctor
AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA
JUEZ PROMSCUO MUNICIPAL
Jerusalén – Cundinamarca.

REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCION.
Radicación: 25368408900120190000400.
Proceso: VERBAL.
Demandante: MARIA NIDIA JARA CONTRERAS
Demandando: JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ

PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.112.442 de Bogotá y tarjeta profesional No. 40.346 del Consejo Superior de la Judicatura, con residencia laboral en la oficina 603 de la calle 18 No. 4-91 de Bogotá, D.C., como apoderado de la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, mayor de edad, estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.662.410 de Jerusalén, domiciliada y residenciada en la carrera 6 No. 2-21 del municipio de Jerusalén – Cundinamarca, procedo a instaurar demanda de reconvención por la RESOLUCION DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO E INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO contra el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, mayor de edad, estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.063.432 de Jerusalén, domiciliado y residenciado en la carrera 6 No. 2-25 del municipio de Jerusalén - Cundinamarca, quien se encuentra apoderado por el abogado CARLOS ENRIQUE ROA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.208.953 con T. P. No. 117.419 del C.S.J. con domicilio en la calle 6 No. 7-54 de Tocaima – Cundinamarca, para que se hagan las declaraciones y condenas que formulo más adelante.

HECHOS

PRIMERO. Con fecha 8 de octubre de 2018, la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, en su calidad de vendedora, celebro con el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, en su condición de comprador, un contrato de promesa de compraventa por el cincuenta por ciento (50%), respecto de un bien inmueble ubicado en la carrera 6 No. 2- 19 /21 del municipio de Jerusalén – Cundinamarca, cuya dirección y linderos aparecen en el documento de promesa de compraventa que se anexa a la demanda.

SEGUNDO. Las partes acordaron como precio de la negociación la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000.00), que el promitente comprador, en la clausula cuarta del contrato de promesa de compraventa se obligó a pagar así: La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.00.00), a la firma de la promesa de compraventa, o sea el 8 de octubre de 2018, y por el resto del dinero, se comprometió a pagar la cantidad de VEINTE MILLOMES DE PESOS (\$ 20.000.000.00) en los

primeros días del mes de noviembre de 2018, pago que se efectuó el 29 de octubre de 2018, según constancia que obra a manuscrito en el contrato de promesa de compraventa, y el saldo de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000.00) el 20 de diciembre de 2018, suma que no pagó el comprador.

TERCERO. En el documento contentivo de la promesa de compraventa se pactó, en la cláusula cuarta que los DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) entregados a la firma del mismo se daban como arras del negocio. Igualmente en la cláusula octava las partes acordaron como clausula penal la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10.000.000.00), en caso de incumplimiento.

CUARTO. El 20 de diciembre de 2018, el demandado o comprador, no cumplió con el pago del último contado por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000.00), que por obvia razón, debía hacer antes de la firma de la escritura, ni concurrió en la misma fecha a la notaria Única de Tocaima – Cundinamarca a elevar la respectiva escritura pública como se pactó en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa.

QUINTO: Para efectos de la protocolización de la negociación, se fijó la notaria Única de Tocaima – Cundinamarca, y como fecha el 20 de diciembre de 2018, sin hora.

SEXTO. El comprador o demandado, es deudor en mora, según el artículo 1608 del código civil, porque en el contrato de promesa de compraventa se determinó que era una obligación a término, que debía, ser cumplida el 20 de diciembre de 2018, según clausula cuarta del contrato compraventa, por lo tanto, el comprador hoy demandado, estaba advertido y prevenido desde la firma de la promesa de compraventa el 8 de octubre de 2018, entonces, si no cumplía con el compromiso se hacía responsable de los perjuicios.

En este hecho me apoyo en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil del 24 de septiembre de 1982, magistrado ponente Héctor Gómez Uribe, que dice; **Mora por incumplimiento dentro del tiempo determinado.-** “Mediante los contratos bilaterales las partes contraen obligaciones recíprocas que éstas habrán de cumplir en forma y tiempo en lo que hayan acordado. Y en caso de incumplimiento por cualquiera de ellas, según dispone el artículo 1546 del código civil, la otra podrá a su arbitrio pedir la resolución o el incumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Según esta norma el deudor estará en mora cuando ha sido reconvenido judicialmente por el acreedor, *salvo* que la obligación sea a término o que solo pueda ser cumplida dentro de cierto termino, puesto que en este caso se aplica el principio de **dies interpellat pro homine**, o sea que se presume que tal deudor ha sido prevenido desde el momento de la celebración del contrato, que si no satisface su compromiso dentro del plazo estipulado se hace responsable de los respectivos perjuicios.” (Subrayado no es del texto)

DECLARACIONES

Teniendo en cuenta la narración de los hechos, solicito a su despacho hacer las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha ocho (8) de octubre de dos mil dieciocho (2018), entre la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, mayor de edad, estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.662.410 de Jerusalén y el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, mayor de edad, estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.063.432 de Jerusalén, por el incumplimiento de las obligaciones del demandado - comprador, respecto de pagar el saldo de veinte millones de pesos (\$ 20.000.000.00) con relación al precio y de su no comparecencia a la notaria Única de Tocaima Cundinamarca para la firma de la escritura de venta.

SEGUNDA: Que se condene al demandado a indemnizar a la demandante los perjuicios causados y que resulten probados en el proceso por su incumplimiento, los cuales deberán liquidarse conforma al artículo 206 del código general del proceso.

TERCERA: Que se condene al demandado pagar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000.00), como clausula penal.

CUARTA: Que se condene al demandado al pago de las costas del proceso y agencias en derecho.

DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 1546 y concordantes del código civil, artículos 368 y 374 del código general del proceso.

PRUEBAS

Solicito tener y practicar como tales:

A) DOCUMENTALES:

1) Poder.

2) Copia de la promesa de compraventa suscrita el 8 de octubre de 2018.

3) INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito citar al demandando JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ para que en audiencia absuelva el interrogatorio que personalmente le formularé.

ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como pruebas, el poder, copias

de la demanda para el archivo y copia para el traslado con sus anexos, y tres CD que contiene la demanda.

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTIA

Se trata de un proceso declarativo que debe ventilarse y decidirse por el proceso verbal, según el artículo 368 del C.G.P.

Por la naturaleza del proceso, el domicilio de las partes y la cuantía mínima, es usted competente para conocer de este litigio.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Se estiman los perjuicios por la suma de seis millones de pesos (\$ 6.000.000.00), de acuerdo a lo estipulado en el poder por mi poderdante.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTE: MARIA NIDIA JARA CONTRERAS. En la carrera 6 No. 2-21 Jerusalén – Cundinamarca.

Apoderado. En la calle 18 No. 4-91 oficina 603 Bogotá; D.C. y abogadovj@live.com

DEMANDADO JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ: En la carrera 6 No. 2-19 Jerusalén – Cundinamarca.

Apoderado demandado: Calle 6 no. 7-54 -58 de Tocaima - Cundinamarca. roaabogado@yahoo.com

Atentamente,

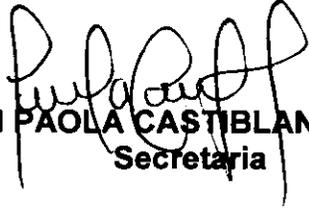
Pua

PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ
C. C. No. 19.112.442 Bogotá
T. P. No. 40.346 Consejo Superior Judicatura

República De Colombia
El Poder Judicial
SECRETARÍA GENERAL
BOGOTÁ
Pablo Eshneyder Velandia Jimenez
19.112.442
Bogotá 40.346
07 JUN 2019
Pua
[Signature]

Informe Secretarial

Jerusalén, 4 de julio de 2019. Al Despacho del Señor Juez, con la anterior demanda de reconvenición, con la constancia que se presentó copia para el traslado y archivo del Juzgado, igualmente se arrimó en mensaje de datos como lo dispone el artículo 89 del Código General del Proceso. Sírvase proveer.


YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN
Secretaria