

**EXCEPCIONES PREVIAS QUE SE PROPONEN PROCESO RAD; 08001315300420190016300
PROCESO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DE FARID CHAR CONTRA
INGRID LADRON Y OTRA.**

Jean Pierre Pretelt <jeanpierrejuridica@hotmail.com>

Mié 30/09/2020 3:12 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla <ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: alvaropinedo@hotmail.com <alvaropinedo@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (13 MB)

EXCEPCIONES PREVIAS 0163 - 2019.pdf;

SEÑOR:

JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

**REF; PROCESO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DE FARID CHAR Y CIA S. EN C. CONTRA
INGRID LADRON Y OTRA.
RAD; 08001315300420190016300.**

Respetuosamente me dirijo a usted y estando dentro de la oportunidad legal ordenada en el auto de fecha 14 de septiembre del 2020 notificado el 15 del mismo mes y año, para interponer excepciones previas contra la demanda en reforma, propuesta por la parte demandante, igualmente manifiesto que con la presente se adjunta en formato PDF las excepciones con sus pruebas y se le compartió al correo alvaropinedo@hotmail.com, correo del apoderado de la sociedad demandante.

Con el fin de que se surta el traslado del mismo y se siga con el curso del proceso.

Cordialmente,



JEAN PIERRE PRETEL MAYORGA.

ABOGADO ZONA NORTE

ESP. EN DERECHO COMERCIAL- CIVIL Y ADMINISTRATIVO

DERECHO INMOBILIARIO Y AVALÚOS

Cra 57 # 72 – 25 Edificio FINCAR P6

Barranquilla – Colombia

Tel: (57) + 5 + 3585000

Cel. 3106301715

jeanpierrejuridica@hotmail.com

JEAN PIERRE PRETELT MAYORGA

ABOGADO INMOBILIARIO CIVILISTA Y COMERCIALISTA

ESPECIALIZADO EN DERECHO COMERCIAL INMOBILIARIO Y CIVIL

AVALUADOR DE BIENES DE CORPOLONJAS Y LA JUSTICIA

Oficina Carrera 57 No. 72-25 piso 6 edificio Fincar.

Tel 3585000- Fax 3586868- Cel 3106301715.

C.E. jeanpierrejuridica@hotmail.com

Barranquilla Colombia

SEÑOR:

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.

E.

S.

D.

REF: PROCESO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DE FARID CHAR Y CIA S. EN C. CONTRA INGRID LADRON DE GUEVARA Y OTRO. RAD; 08001315300420190016300.

Las batallas de la vida son continuas, y no las gana el más fuerte, sino el que en ningún momento dudó que es DIOS quien da la victoria.

JEAN PIERRE PRETELT MAYORGA, actuando como apoderado de las demandadas **INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA** y de la sociedad de sigla **INVERSIONES GENPROV S.A.S.** conforme a los poderes otorgados, ante usted me dirijo con todo respeto y dentro del término de traslado de la reforma de la demanda, para interponer las siguientes **excepciones previas**;

1)- EXCEPCION PREVIA DE INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE DENTRO DE LA RELACION CONTRACTUAL QUE DIO ORIGEN AL SUPUESTO INCUMPLIMIENTO.

Nace la presente excepción procesal previa, del solo análisis de la demanda incoada, pues los hechos según lo narrado por el apoderado de la sociedad demandada se incoan, de **UN SUPUESTO INCUMPLIMIENTO** de la señora **INGRID LADRON DE GUEVARA**, al no firmar la escritura No.2029 de fecha noviembre 2 del 2018, ante la notaría 9 de éste círculo notarial, ahora bien, si revisamos quien era el tradente u otorgante en dicha escritura lo era la sociedad **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.**, no la sociedad demandante, y al analizar los hechos decimo primero, décimo segundo, décimo tercero, décimo séptimo, y vigésimo tercero de la demanda, se identifica que la relación contractual de la transferencia de dominio, del local 2-03 relacionado en la escritura mencionada, solo es de la sociedad **SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.** y no la demandante **FARID CHAR Y CIA S. EN C.**, entonces, si es cierto que esa obligación de la transferencia de dominio de dicho bien se encontraba a cargo de la demandante dentro del contrato transaccional, también es cierto que la titularidad y el dominio de dicho bien está en cabeza de la sociedad **OLIMPICA S.A.** que debió demandar en este proceso para tener legitimidad la demandante.

No es posible que en todo el tiempo procesal del ejecutivo en el 14 civil del circuito ya conocido y en los hechos decimo primero, décimo séptimo y vigésimo tercero de la presente demanda, la parte demandada te habla que el dueño de ese local es un

Tercero y no la demandante, que dicha obligación estaba supeditada a este tercero, que la escritura de transferencia la tiene que firmar el tercero y que efectivamente la firmó como se prueba en la misma escritura, entonces porque demanda en responsabilidad civil contractual la sociedad demandante si no hacía parte de la escritura de transferencia de dominio.

No nos olvidemos señor juez, que el presente proceso lo enmarcó la parte demandante como de responsabilidad civil contractual, que los requisitos procesales para esta clase de demanda son solemnes, requisitos que reiteradamente ha expuesto la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, que para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos: **i)** que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); **ii)** que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo), **iii)** y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)» **(CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01)**.

La jurisprudencia reciente de la Corte Suprema De Justicia en la sentencia SC5170-2018 Magistrada Ponente **MARGARITA CABELLO BLANCO**, Radicación No. 11001-31-03-020-2006-00497-01 (Aprobada en sesión de seis de junio de dos mil dieciocho) Bogotá D. C., tres (3) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). Expuso en unos de sus apartes sobre el tema de la responsabilidad civil contractual;

4.1. La responsabilidad civil «puede ser definida, de forma general, como el deber de reparar las consecuencias de un hecho dañoso por parte del causante, bien porque dicho hecho sea consecuencia de la violación de deberes entre el agente dañoso y la víctima al mediar una relación jurídica previa entre ambos, bien porque el daño acaezca sin que exista ninguna relación jurídica previa entre agente y víctima».

Estas dos clases de responsabilidades están consagradas en nuestro Código Civil, en los artículos 2341 y siguientes la denominada extracontractual **y en los artículos 1604 a 1617 y en reglas especiales para ciertos negocios, la contractual. Esta Corte ha dicho:**

«El principio universal ya expresado, *nemo laederi*, en tratándose de la responsabilidad civil, se bifurca, porque el perjuicio puede venir de un acto contractual, violación o incumplimiento del contrato, ley de las partes, o de un hecho extracontractual, voluntario o no, que perjudique a terceros.

De modo, pues, que la responsabilidad civil y por lo tanto la profesional, puede derivarse del incumplimiento o violación de un contrato, o consistir en un acto u omisión que sin emanar de ningún pacto cause perjuicio a otro. Esto da lugar y nacimiento a la responsabilidad contractual reglamentada en el Código Civil especialmente en el título 12 del libro 49 y a la extracontractual o aquiliana a que se refiere el título 34 también del libro 49 de dicha obra». (CSJ SC del 5 de marzo de 1940).

En época más reciente en relación con la diferencia que existe entre las responsabilidades contractual y extracontractual sostuvo:

«En múltiples ocasiones la jurisprudencia de la Corte ha reiterado la notoria diferencia que existe entre la culpa contractual y la aquiliana, fundamentalmente en cuanto a su origen y trato jurídico, **pues la primera tiene por venero el incumplimiento de una obligación convencional** al paso que la segunda nace con prescindencia de todo vínculo contractual y tiene lugar cuando una persona, con motivo de una conducta ilícita (dolosa o culposa), le irroga daño a otra.

2. En el campo civil, la primera se encuentra regulada en el título 12 del libro 4 y la segunda por el título 34, revistiendo interés en aquella no es esta las diversas clases de culpa. Por tal virtud, se ha dicho que la diferente naturaleza de ambas responsabilidades explica y justifica que el legislador las haya reglamentado de manera distinta y separada, en tal forma que los principios legales o reglas establecidas para la una no pueden indistintamente aplicarse a la otra. En efecto, la Corte ha sostenido que "dado el distinto tratamiento que el estatuto civil da a una y a otra en títulos diversos del mismo y la manifiesta diferencia que hay entre ellas (la culpa contractual y la aquilina), no ha aceptado que se puedan aplicar a la culpa contractual los preceptos que rigen la extracontractual, ni al contrario, sino que cada una se regule por las disposiciones propias" (Cas. Civ. De 17 de junio de 1970, CXXXIV, 124)» (CSJ SC de 30 de mayo de 1980).

4.2. Muchas son las semejanzas o diferencias desde el derecho sustancial que podrían esbozarse in extenso entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual, bastando memorar en el sub lite las que en adelante se exponen:

4.2.1. Con ocasión de la relación negocial, en los eventos de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones derivadas del mentado acuerdo el acreedor cuenta con la acción de cumplimiento o de resolución, en ambos casos con la consabida indemnización de los perjuicios que pudo sufrir, acudiendo para ello a la acción de responsabilidad civil contractual.

Lo anterior, por cuanto de acuerdo con el imperativo contenido en el artículo 1602 del Código Civil, «todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales», lo que trae aparejado que en razón de tal ligamen los convenientes estarán llamados a atender las prestaciones a su cargo en los tiempos y forma debidos, so pena de hacerse acreedor a las sanciones que de su omisión emerjan, teniendo por su parte el contratante cumplido el derecho de optar por persistir en el negocio o desistir del mismo y, en cualquiera de los dos eventos, a reclamar el reconocimiento y pago de los perjuicios que pudieron causarse.

Consecuente con esto, se ha dicho de manera reiterada por esta Corporación que, para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos: «i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposos), iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)» (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01).

En este orden, quien concurre a la reclamación con soporte en la responsabilidad contractual estará compelido a soportar sus pretensiones en los supuestos fácticos que evidencien la satisfacción de los mentados presupuestos, y allegará las pruebas que respalden sus afirmaciones, de tal manera que al amparo de las reglas que gobiernan las obligaciones negociales y el preciso acto jurídico que le sirve de báculo, se adopten las decisiones que en derecho correspondan.

Si analizamos los requisitos esenciales que encierran el proceso de responsabilidad civil contractual, antes enunciados, ellos no encuadran en los hechos y pretensiones procesales, más aún si pretende la demandante **COLOCAR MÁGICAMENTE** una obligación a las demandadas, dentro del contrato transaccional como lo es **LA DE SUSCRIBIR LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOCAL 2-03** enunciado en la cláusula 3.2 y detalladas en las cláusulas 5.6 y 5.7 de dicho contrato (hojas No. 5,6 y 10 del contrato transaccional), obligación que recaía exclusivamente en la hoy demandante (cláusula tercera numeral 3.2 hoja No. 10 y 11 del contrato transaccional), pues la supuesta obligación de incumplimiento fantasioso que ve la demandante en la demandada INGRID, reca sobre la escritura 2029 ya mencionada y no sobre el contrato transaccional. Si considera la parte demandante que la señora INGRID incumplió el contrato transaccional al no firmar tal escritura esa obligación no está pactada dentro de las obligaciones de la señora INGRID en el contrato transaccional.

Demostrándose así la inexistencia de la parte demandante dentro del contrato escritural de transferencia de dominio, que dio el supuesto origen al incumplimiento de la demandada INGRID en este proceso, por consiguiente, inexistencia

2)- EXCEPCIÓN PREVIA DE INEXISTENCIA DEL DEMANDADO GENPROV S.A.S. EN EL SUPUESTO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

Esta excepción previa radica en que la sociedad demandada **INVERSIONES GENPROV S.A.S.** no era la obligada a firmar la escritura que transferiría el dominio del local 2-03 del centro comercial portal de san Felipe de Cartagena, lo era la señora **INGRID LADRON DE GUEVARA**, esta obligación se desprende de la misma escritura No.2029 de fecha 2 de noviembre del 2018, expedida por la notaría 9 del este círculo, en la primera hoja de dicha escritura se observa que la adquirente es la señora **INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES**, y no la sociedad **INVERSIONES GENRPROV S.A.S.**

Obsérvese señor juez que muy a pesar que se demanda a dicha sociedad en este proceso, el **supuesto** incumplimiento contractual no lo dio dicha sociedad sino **SUPUESTAMENTE** la señora **INGRID LADRON DE GUEVARA**, al no firmar la escritura mencionada, esto se desprende en todos los hechos narrados en la demanda, pues este supuesto incumplimiento es personalísimo y no se le puede trasladar o endilgar que existió incumplimiento en la firma de la escritura a la sociedad demandada, ya que la que estaba obligada en ,a misma escritura era la mencionada.

Entonces mal podría decir la parte demandante que esta sociedad demandada haya incumplido la firma de dicha escritura por intermedio de su representante legal, cuando ni siquiera existe en dicho contrato escritural, la sociedad demandada es inexistente en ese título, **no nos olvidemos que aquí se está demandando es un proceso de responsabilidad civil contractual y no un proceso de resolución o cumplimiento contractual**, donde el sujeto que tiene la obligación de indemnizar y pagar perjuicios es el causante del supuesto incumplimiento.

Analicemos señor juez la primera hoja de la escritura mencionada lo que expone en el acápite identificado como ADQUIRENTE:



NOTARIA NOVENA (9ª) DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA. -=====

NUMERO: DOS MIL VEINTINUEVE (#2029) -===== **Nº 2029**

FECHA: NOVIEMBRE 02 DE 2018. -===== **02 NOV. 2018**

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO
DERIVADA DE CONTRATO DE TRANSACCION. -=====

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-256999. -=====

REFERENCIA CATASTRAL: 010201310065904. -=====

UBICACIÓN DEL PREDIO: C 29C 17-114 L2-03. -=====

FECHA DE ADQUISICION: 1993. -=====

VALOR DE LA COMPRAVENTA: \$184.135.000.00. -=====

AVALUO OFICIAL: \$184.135.000.00. -=====

IVA: \$162.361.00===== RETEFUENTE: \$ NO SE CAUSA. -=====

TRADENTE(ES)=====IDENTIFICACION=====PORCENTAJE

SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA =====

S.A. OLIMPICA S.A. ===== 890.107.487-3 ===== 100% =====

ADQUIRENTE =====IDENTIFICACION===== PORCENTAJE

INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES 32.691.627 ===== 100% =====

En la ciudad de Barranquilla, capital del Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los dos (02) días del mes de Noviembre del año Dos Mil Dieciocho (2018), ante mi PATRICIA ISABEL VARGAS ARTEAGA, Notaria Pública Novena Encargada del Circulo Notarial de Barranquilla, compareció ANTONIO CHAR CHALJUB, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.745.852, quien actúa en nombre y representación legal de SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.-OLIMPICA S.A, NIT 890.107.487-3 sociedad comercial, constituida mediante Escritura Pública número 2427 del 29 de octubre de 1977, de la Notaría Quinta de Barranquilla, inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el 10 de noviembre de 1977, con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, quien para efectos de este contrato se denominará LA VENDEDORA, previas las siguientes: ==

CONSIDERACIONES: =====

Nº 2029
02 NOV. 2018

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CÓDIGO DE COMERCIO
A054103982

13/04/2018 1070289UBHMMBAU

Cecilia Sot. M... 07-03-18

En dicha escritura no aparece la sociedad **INVERSIONES GENPROV S.A.S., como obligada a firmar**, en efecto, no es procedente esperar que la parte demandante se le acojan sus reclamos demandatorios, cuando en realidad está detectado que sus pretensiones derivaban del contrato de compra y venta que hizo la sociedad **OLIMPICA S.A.** a favor de la señora **INGRID LADRON DE GUEVARA**, es decir, que la sociedad **INVERSIONES GENPROV S.A.S.** no adquirió ningún derecho y mucho menos obligaciones, sobre el inmueble objeto del compromiso escritural, acuerdo, acto o negocio con las entidades demandadas, pues ni siquiera en el contrato transaccional se estipula que ese local sería traspasado a esta sociedad, ya que conforme a las clausula 5.6 y 5.7, del acápite de considerandos, era la señora INGRID la que tenía firmada la promesa de compraventa inicial con el señor **FARID CHAR ABDALA**, (q.e.p.d) y fue la señora **INGRID** la persona que demandó en proceso de resolución de contrato con indemnización a los herederos de esta persona y a la sociedad **OLIMPICA S.A.** en el juzgado 10 civil del circuito de ésta ciudad bajo la radicación No. 0333 del 2017.

De allí que ninguna relación contractual podría pretender la demandante, se le endilgue a dicha sociedad, por razón de que en ningún momento se le vinculó al bien inmueble objeto de la transferencia. Entonces, es una realidad procesal acreditada, que no existía ninguna relación contractual de la demandante con la sociedad demandada en lo referente a la transferencia de dominio de ese bien.

Circunstancia que no le permitía a la sociedad demandada **INVERSIONES GENPROV S.A.S.**, ser sujeto pasivo en la acción incoada y que dio origen al proceso.

3)-EXCEPCION PREVIA DE INCAPACIDAD DEL DEMANDANTE PARA RECLAMAR EN ESTE PROCESO.

Esta excepción previa nace, de la primera excepción incoada, al estar la parte demandante en un grado de inexistencia con la demanda genitora, por las razones motivadas allí expuestas, como consecuencia carece de capacidad para enervar en este proceso las reclamaciones procesales, convirtiéndose en una incapacidad procesal, como se explicó esta clase de procesos no permite que la parte demandante ejecute tal acto procesal, pues no se cumple ninguno de los requisitos para enervar la contienda, demuestro de la siguiente manera;

El primer elemento; que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); vemos en este elemento, que la parte demandante no es parte contractual en la escritura No.2029 de noviembre 2 del 2018 de la notaría 9, donde nace el supuesto incumplimiento, sabemos que la demandante es parte dentro del contrato transaccional de fecha junio 28 del 2018, pero la obligación de suscribir la escritura estaba en cabeza de la sociedad OLIMPICA S.A. por las gestiones que debió hacer la sociedad demandante.

El segundo elemento; que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo). En este elemento podemos ver sin dubitación alguna que la señora **INGRID LADRON DE GUEVARA** y mucho menos la sociedad **INVERSIONES GENPROV S.A.S.**, se comprometió a suscribir tal escritura, por lógico en una transferencia de dominio las partes tradente y adquirente deberán firmar la escritura, opero en nuestro caso esa obligación deberá ser tangible, legible o expresa más aún que proviene de un contrato que no debe generar duda ni incertidumbre, al no existir tal obligación en el contrato, mal podría decirse que existe culpa al no firmar tal documento. Por otro lado, el auto DE OBLIGACION DE HACER que ordenó se firmara tal escritura (29 de octubre del 2018 J. 14 C. del Cto), en ningún momento ordenó que debía ser suscrita por la demanda, el procedimiento a seguir en una obligación de hacer, cuando se cumpla el hecho, era la consagrada en el artículo 433 numeral 2 del C. G. del P. y no otra y mucho menos éste proceso.

El tercer elemento; Que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño. Vemos aquí que en esta clase de procesos tiene que existir necesariamente un descalabro económico por el incumplimiento o inejecución del acto, que cargue o asuma la parte demandante, cabemos preguntarnos ¿cual fue el daño patrimonial que se le causó a la demandante, donde está el nexo causal entre el daño y la culpa o el incumplimiento,

En el contrato transaccional es cierto que se pactó una cláusula penal por el incumplimiento total o parcial de las obligaciones, que son reclamadas dentro de un proceso de resolución de contrato o cumplimiento, la cláusula penal pactada como dijo el mismo tribunal superior y jurisprudencia de la corte suprema de justicia que se enuncia en el memorial de las excepciones de mérito, estableció que cuando se pacta la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, al mismo tiempo, la cláusula penal pasa a ser un apremio o sanción contra el incumplidor y deja de ser una indemnización anticipada de perjuicios, siendo que en este caso, la parte demandante tiene que probar los daños y perjuicios que le causaron por el no cumplimiento supuesto de firmarse tal escritura. Para probar este dicho téngase como prueba el acápite de **EXCEPCION DE NO SER LA CLAUSULA PENAL PACTADA ESTIMACION ANTICIPADA DE PERJUICIOS, SINO SANCIÓN O APREMIO**. Que se expuso en memorial separado de contestación de demanda y excepciones.

PRUEBAS;

Téngase como pruebas documentales las siguientes:

1. Copia auténtica del contrato de transacción. El contrato original está el proceso ejecutivo 0245 del 2018 del juzgado 14 C. del Cto.
2. Copia del auto de mandamiento de pago de fecha octubre 29 del 2018 donde el juzgado 14 civil del circuito ordena a la sociedad demandante elaborar y suscribir la escritura, no ordenó que la suscribiera la demandada INGRID. El auto original está en el juzgado mencionado.
3. Copia de la escritura No.2029 del 2 de noviembre del 2018 expedida por la notaría 9 de este círculo, la original está en la notaría 9.
4. Téngase como prueba la reforma de la demanda presentada por el apoderado de la sociedad demandante, donde se enuncian los hechos expuestos en esta excepción.

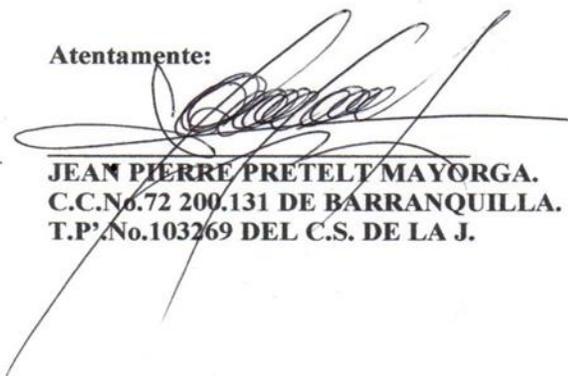
FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Fundo la presente excepción con base en el artículo 100 numerales 3 y 4 del código general del proceso y demás normas pertinentes y concordantes al punto.

SOLICITUD;

Por lo anteriormente expuesto solicito al despacho declarar probadas las excepciones previas incoadas y por no ser susceptibles de subsanación ordenar la terminación y archivo del proceso, condénese en costas a la sociedad demandante al porcentaje más alto teniendo en cuenta la mal fe de la parte demandante.

Atentamente:



JEAN PIERRE PRETEL MAYORGA.
C.C.No.72 200.131 DE BARRANQUILLA.
T.P.No.103269 DEL C.S. DE LA J.



República de Colombia

Fog No 1



Aa054103982

Ca32017415

NOTARIA NOVENA (9ª) DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA. -

NUMERO: DOS MIL VEINTINUEVE (#2029) - - - - - # 2029

FECHA: NOVIEMBRE 02 DE 2018. - - - - - 02 NOV. 2018

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO

DERIVADA DE CONTRATO DE TRANSACCION. -

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-256999. -

REFERENCIA CATASTRAL: 010201310065901. -

UBICACION DEL PREDIO: C 29C 17-114 L2-03. -

FECHA DE ADQUISICION: 1993. -

VALOR DE LA COMPRAVENTA: \$184.135.000.00. -

AVALUO OFICIAL: \$184.135.000.00. -

IVA: \$162.361.00==== RETEFUENTE: \$ NO SE CAUSA. -

TRADENTE(ES)====IDENTIFICACION====PORCENTAJE

SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA

S.A. OLIMPICA S.A.====890.107.487-3====100%====

ADQUIRENTE====IDENTIFICACION====PORCENTAJE

INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES 32.691.627====100%====

En la ciudad de Barranquilla, capital del Departamento del Atlántico, República de

Colombia, a los dos (02) días del mes de Noviembre del año Dos Mil

Dieciocho (2018), ante mi PATRICIA ISABEL VARGAS ARTEAGA, Notaria Pública

Novena -Encargada del Círculo Notarial de Barranquilla, compareció ANTONIO

CHAR CHALJUB, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía

número 8.745.852, quien actúa en nombre y representación legal de

SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.-OLIMPICA S.A, NIT 890.107.487

-3 sociedad comercial, constituida mediante Escritura Pública número 2427 del 29

de octubre de 1977, de la Notaría Quinta de Barranquilla, inscrita en la Cámara de

Comercio de Barranquilla el 10 de noviembre de 1977, con domicilio principal en la

ciudad de Barranquilla, todo lo cual consta en el certificado de existencia y

representación expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, quien para

efectos de este contrato se denominará LA VENDEDORA, previas las siguientes: ==

CONSIDERACIONES: - - - - -

02 NOV. 2018



13/04/2018 1070230UBHMM44AU

PRIMERA.- Que mediante Contrato de Transacción celebrado el 28 de junio de 2018 entre Farid Char y Cía S. en C. NIT 802.009.634, Ingrid Yolima Ladrón de Guevara Yepes C.C. No. 32:691.627 e Inversiones Genprov S.A.S NIT 900.447.318-0, los contratantes pusieron fin a diferencias existentes y precavieron futuras, relacionadas con obligaciones que Ingrid Yolima Ladrón de Guevara Yepes e Inversiones Genprov S.A.S pretendían cobrar a Farid Char y Cía S en C. De lo anterior tuvo formal noticia LA VENDEDORA mediante la copia auténtica del Contrato de Transacción mencionado, que le envió Farid Char y Cía S en C el 12 de octubre de 2018. =====

SEGUNDA.- Que las partes en el citado Contrato de Transacción hicieron concesiones recíprocas, siendo una de las obligaciones a cargo de la sociedad Farid Char y Cía S en C, la de que se transfiera a Ingrid Ladrón de Guevara Yepes el derecho de dominio sobre el Local No. 2-03 del Centro Portal de San Felipe en la ciudad de Cartagena, con un área de 47.09 metros cuadrados, acceso por la Calle 30 y A avenida del Lago, Local cuyas medidas y linderos están contenidos en la Escritura No. 4635 otorgada el 5 de diciembre de 2012 en la Notaría 4ª de Barranquilla, matrícula inmobiliaria No. 060-256999. =====

TERCERA.- Que como dicho inmueble figura en cabeza de LA VENDEDORA, la sociedad Farid Char y Cía S en C ha solicitado a LA VENDEDORA, para dar cumplimiento a una de las obligaciones a cargo de Farid Char y Cía S. en C. derivadas del Contrato de Transacción, que proceda LA VENDEDORA con la transferencia del dominio del inmueble mencionado a Ingrid Yolima Ladrón de Guevara Yepes, a título de compraventa resultante del Contrato de Transacción citado. =====

CUARTA.- Que Farid Char y Cía S. en C. se ha obligado frente a LA VENDEDORA al pago de las cuotas del precio pendientes que adeuda Farid Char y Cía S. en C a LA VENDEDORA por el inmueble antes mencionado. =====

QUINTA.- Que en respuesta a lo requerido por Farid Char y Cía S en C, y sin tener relación alguna con el Contrato de Transacción mencionado ni con los conflictos que le dieron origen, LA VENDEDORA procede mediante este instrumento a documentar la transferencia de dominio del mencionado inmueble a título de compraventa, derivada del Contrato de Transacción citado, a Ingrid Yolima Ladrón de Guevara Yepes. =====



República de Colombia

Pag No 3

12029



Aa054103983



Ca32017415

Escudo Nacional de Colombia

Este papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Por lo expuesto, en la calidad anotada manifiesta LA VENDEDORA: =====

PRIMERO. OBJETO: Que por medio del presente instrumento público LA VENDEDORA transfiere, a título de compraventa derivada del Contrato de Transacción mencionado en las Consideraciones de este documento, a INGRID YOLIMA LADRÓN DE GUEVARA YEPES, mujer mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.691.627 de Barranquilla, vecina de Barranquilla, en adelante LA COMPRADORA, el derecho de dominio sobre el siguiente inmueble, con todas sus anexidades, construcciones, dependencias, usos y servidumbres:

Local No. 2-03 situado en Cartagena, Bolívar, que forma parte del Centro Comercial Portal de San Felipe en el Barrio Pie del Cerro, Calle 29 B y 30, Carrera 17-18 de Cartagena. El Local 2-03 se identifica con la matrícula inmobiliaria número 060 - 256999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, tiene una extensión superficial de Cuarenta y Siete Punto Nueve Metros Cuadrados (47.09 m2), está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal constituido mediante la Escritura Pública No. 7074 otorgada el 20 de noviembre de 2010 en la Notaría 5ª de Barranquilla, modificado mediante la Escritura Pública No. 4635 otorgada el 5 de diciembre de 2012 en la Notaría 4ª de Barranquilla. Las medidas y linderos del Local 2-03 están contenidos en la Escritura Pública No. 4635 otorgada el 5 de diciembre de 2012 en la Notaría 4ª de Barranquilla, que se transcriben para los efectos pertinentes: =====

LOCAL NUMERO DOS - CERO TRES (2-03): Hace parte del Centro Comercial "PORTAL DE SAN FELIPE" - Propiedad Horizontal. Tiene sus accesos por la Calle 30, y la Avenida del Lago. Su área construida es de cuarenta y ocho punto veintiocho metros cuadrados (48.28 M2). Su área privada es de cuarenta y cinco punto veintidós metros cuadrados (45.22 M2). Y sus linderos, muros y columnas comunes de por medio, son: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta y en distancia de once punto noventa y cinco metros (11.95 Mts) con local dos - cero dos (2-02). Del punto dos (2) al punto tres (3) - en línea recta y en distancia de tres punto veinticuatro metros (3.24 Mts) con local dos - cero uno (2-01). Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta y en distancia de uno punto treinta y cinco metros (1.35 Mts) con área común (buitrón). Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en línea recta y en distancia de cero punto sesenta y tres metros (0.63 Mts) con área



DPTO. DEL ATLÁNTICO
Aa054103983

13/04/2018 1070304890JHMMS

C-320174157

CENTRO DE INFORMACIÓN 07-03-18

común (buitrón). Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta y en distancia de cinco punto setenta y tres metros (5.73 Mts) con local dos - cero cuatro (2-04). Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea recta y en distancia de cero punto veintinueve metros (0.29 Mts) con área común (columna). Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea recta y en distancia de cero punto sesenta y un metros (0.61 Mts) con área común (columna). Del punto ocho (8) al punto nueve (9) en línea recta y en distancia de cero punto veintinueve metros (0.29 Mts) con área común (columna). Del punto nueve (9) al punto diez (10) en línea recta y en distancia de cuatro punto veintiseis metros (4.26 Mts) con local dos - cero cuatro (2-04). Del punto diez (10) al punto uno (1) en línea recta y en distancia de tres punto ochenta y siete metros (3.87 Mts) con zona común - circulación peatonal. LINDEROS VERTICALES: Cénit: Placa en medio terraza de cubierta. Nadir: Placa común al medio con primer piso. La altura del local es de cinco punto veinte metros (5.20 Mts), en los punto treinta metros (0.30 Mts) superiores se establece una servidumbre para el paso de tuberías. Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-256999. - =====

PARÁGRAFO No. 1: LA COMPRADORA conoce y acepta que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, y declara conocer y aceptar todas las regulaciones aplicables, así como las obligaciones que se derivan de la calidad de propietario derivadas de la sujeción a dicho régimen. =====

PARÁGRAFO No. 2: La presente compraventa se celebra bajo la modalidad de "en donde está y como está", lo que significa que LA COMPRADORA declara haber revisado de manera independiente y en detalle, y por tanto conocer en detalle el estado físico y jurídico del inmueble objeto del presente documento, y aceptarlo tal cual se encuentra al momento de la celebración de este contrato, de modo que LA COMPRADORA no tendrá derecho a reclamar a LA VENDEDORA por el estado físico, jurídico, especificaciones del inmueble, destinación y uso, entre otros aspectos. Declara LA COMPRADORA que es tenedora del inmueble por haberlo recibido con antelación a este instrumento público materialmente de Farid Char y Cia S en C. =====



PARA
y linderos
expres
SEGU
compr.
la Esc
Cartag
compr.
Miguel
30 de
enero
Tamar
Notaría
66
Escritu
agosto
el predi
compra
en la E
5ª de E
de dicie
TERCE
registra
CIENTO
PE S
catastr
sido rei
en C.-
CUART
Compr
anterior
censos



PARÁGRAFO No. 3. - No obstante la determinación del área y mención de cabidas y linderos del inmueble objeto de esta transferencia de dominio, queda entendido expresamente por las partes que la misma se efectúa como cuerpo cierto. =====

SEGUNDA. TRADICIÓN: LA VENDEDORA adquirió cinco (5) lotes así: Un lote por compra hecha a Almacenes Generales de Depósitos de Occidente según consta en la Escritura Pública 7880 del 24 de diciembre de 1993 de la Notaría Tercera de Cartagena, registrada el 14 de enero de 1994 en el folio 060-29831; otro lote por compra hecha a los señores Alfarería Marco Ltda en liquidación, Miguel Farah Oghia, Miguel Farah Mardini, Eduardo Farah Mardini según consta en la Escritura 8042 del 30 de diciembre de 1993 de la Notaría Tercera de Cartagena registrada el 14 de enero de 1994 en el folio 060-76799; y tres lotes por compra hecha a Nayslam Tamara de Tinoco según consta en la Escritura 1115 del 30 de marzo de 1995 de la Notaría Quinta de Cartagena registrada el 25 de abril de 1995 en los folios 060-66413, 060-66412, 060-44825. Estos cinco (5) lotes fueron engoblados mediante Escritura 582 del 7 de mayo de 2001 de la Notaría 4 de Cartagena, registrada el 6 de agosto de 2008 en el folio de matrícula 060-237430 del cual nació a la vida jurídica el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-256999 objeto de la presente compraventa, mediante la constitución del régimen de propiedad hirozontal contenido en la Escritura Pública No. 7074 otorgada el 20 de noviembre de 2010 en la Notaría 5ª de Barranquilla, modificado mediante la Escritura Pública No. 4635 otorgada el 5 de diciembre de 2012 en la Notaría 4ª de Barranquilla. =====

TERCERA. PRECIO. Para los efectos de liquidación de derechos notariales y registrales, las Partes han establecido el valor de esta compraventa en la suma de CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$184.135.000.00 M/L), correspondiente al último avalúo catastral del local objeto de esta compraventa. Declaran las Partes que este valor ha sido recibido a satisfacción por la VENDEDORA de la sociedad Farid Char y Cia S en C. =====

CUARTA. DOMINIO Y LIBERTAD DE GRAVÁMENES: El inmueble materia de esta Compraventa es del dominio exclusivo de LA VENDEDORA, no lo ha enajenado con anterioridad, y lo transfiere libre de usufructo, uso o habitación, hipotecas, prendas, censos, anticresis, arrendamientos, ocupantes de hecho, condiciones resolutorias,

OFICINA DE REGISTRO DE LA NOTARÍA DE CARTAGENA

Aa054103984

Ca32017415

10704-MUAB9UJHM

13/04/2018

... para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

13/04

servidumbres, patrimonio de familia, y, en general, de cualquiera otro gravamen o limitación del dominio, salvo la afectación al régimen de propiedad horizontal ya mencionada. Igualmente, lo transfiere completamente libre de medidas cautelares, inscripciones en procesos de determinación oficial, demandas, procesos judiciales y, en general, de acciones jurisdiccionales y administrativas. -----

QUINTA - IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS: El inmueble objeto de esta Compraventa se transfiere por completo en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, tarifas inherentes a servicios públicos, causados hasta la fecha de otorgamiento de la presente Escritura. LA COMPRADORA previo a la firma de esta escritura ha recibido todos los documentos que acreditan todos los pagos sobre el inmueble. -----

SEXTA - ENTREGA: La entrega del inmueble objeto de esta venta, con todas sus construcciones, anexidades, usos, servidumbres, con los servicios públicos definitivos y en buen estado, fue efectuada a entera satisfacción de LA COMPRADORA con anterioridad a la firma de esta escritura por parte de la sociedad Farid Char y Cía S en C. -----

SEPTIMA - GASTOS: Los gastos que ocasionen el otorgamiento de la escritura de compraventa que tratan las cláusulas anteriores y que solemnizan el presente contrato, se cancelan así: Los notariales serán cancelados por partes iguales entre los contratantes. Los de impuestos de beneficencia, tesorería, impuestos de anotación y registro, serán cancelados por LA COMPRADORA. -----

OCTAVA - ACEPTACIÓN: Presente INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA, mujer mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.691.627, vecina de Barranquilla, manifestó: 1) Que acepta esta escritura, la venta que por ella se realiza a su favor y las estipulaciones en ella contenidas por estar en todo de acuerdo con lo convenido. 2) Que declara conocer el estado del inmueble objeto del presente contrato y en tal forma los recibió, real y materialmente, a entera satisfacción. -----

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO Se afecta por (NO) Cumplir con los requisitos de la Ley 258 de 1996. -----

ORIGEN DE FONDOS: El(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que esta(n) adquiriendo el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, -----



en o
l ya
ires:
s y
o de
o de
icios
LA
ntos
sus
lic
LA
edad
=
itura
ente
entre
de
RA
627
p
o de
o del
tera
=
=
los
ato

proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara(n) que dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL (LA LOS) VENDEDOR(A ES) queda(n) eximido(s) de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o Inexacta que EL(LOS) COMPRADOR(ES) le proporcione(n) a EL(LA LOS) VENDEDOR(A ES) para la celebración de este contrato.=====

SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:=====

a) Factura de Pago número: 1800101013234807-99 el impuesto Predial expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. Y C. Secretaría de Hacienda Distrital del predio con: = = = = =

Referencia(s) catastral(es) número(s) 010201310065901.- =====

Matrícula inmobiliaria: 060-256999.- =====

Dirección: C 29C 17.114 L2-03.- =====

Avalúo Catastral Vigente: \$184.135.000.00.- =====

válido(s) hasta el 31 de diciembre del 2018. = = = = =

b) Paz y Salvo de valorización número(s) 27235 =====

expedido(s) por el Departamento Administrativo de Valorización Distrital, al predio

con: =====

REFERENCIA(S) CATASTRAL NÚMERO(S) 010201310065901.- =====

CUYA DIRECCION ES: C 29C 17 114 L2-03.- =====

FECHA DE EXPEDICION: 02 DE NOVIEMBRE DE 2018.- =====

VALIDO HASTA: 02 DE DICIEMBRE DE 2018.- =====

c) Paz y salvo de administración del Edificio. =====

El(los) enajenante(s) expresa(n) que el pago de los servicios públicos gas, agua, luz,

teléfono del inmueble objeto del presente acto están satisfechos, cancelados hasta la

fecha del presente instrumento público. (Instrucción Administrativa No.10 del 01 de

abril del 2.004).=====

ADVERTENCIAS: Se advirtió a los comparecientes lo siguiente: a) La obligación que

tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos

en ella consignados. b) Que son responsables Penal y Civilmente en el evento que

se utilice este instrumento público con fines fraudulentos e ilegales. c) Que se

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

OTPO DELANTO
Aa054103985
Ca320174155
10705MIAMJABUQ
13/04/2018 07-03-19



abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este instrumento. d) La firma de la misma demuestra aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. e) De conformidad con lo establecido en la Resolución 033 de abril de 2007, de la Unidad de Información y Análisis Financiero -UIAF-, se impone a los Notarios la obligación de reportar operaciones sospechosas. f) El Notario sólo responde de la regularidad formal del instrumento público ya que las afirmaciones pertinentes sólo a ellos atañen. g) Que dado que los comparecientes han leído cuidadosamente esta escritura pública, los errores de transcripción en que en ella se incurra no son atribuibles al Notario, sino a las partes. h) Los errores de una escritura pública sólo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70). i) Que deben presentar las copias de esta escritura para su inscripción, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento público, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. j) Se advirtió a los comparecientes sobre el contenido de la Ley 258 de 1.996, y la nulidad absoluta que su inobservancia genera en los actos jurídicos que la desconozcan. Leído y aprobado que fue este instrumento, se firma por los que en él han intervenido. Esta Escritura ha sido extendida en las hojas de papel notarial números: 054103982, 054103983, 054103984, 054103985, 054103986.

RESOLUCION 0858 DE 2018 DE LA SUPERINTENDENCIA DE N. Y R.
 DERECHOS NOTARIALES: \$71.510,00.-
 SUPERINTENDENCIA: \$ 13.300,00.-
 FONDO ESPECIAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:
 \$ 13.300,00.-

El (Los) compareciente(s) imprime(n) la huella dactilar del dedo índice de su mano derecha.-

Huella notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



ULTIMO
VIENE

ANTON
C.C.
REP A:
DIRECC
TELEFC
ACTIVII
(RES 03

INGRID
C.C.
REP A:
DIRECC
TELEFC
ACTIVII
(RES 03

COMO H.
PRIMER
OTRO G.
ARTICU.
AUTORI.
BARRAN.

PATRIE
NOTARI.
RESOLU.

Huella notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Pag No 9

Nº 2029

Aa054103986

Ca32017415

ULTIMA HOJA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2029 DE FECHA 02/11/2018
VIENE DE LA HOJA DE PAPEL SELLADO No Aa054103985.

ANTONIO CHAR CHALJUB

C.C. 8745852

REP A: SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A. OLIMPICA S.A.

DIRECCION: Cl 53 + 46 - 192

TELEFONO: 3710261

ACTIVIDAD ECONOMICA: OLIMPICA

(RES 033 Y 044 /2007 UIAF INST ADM. 07 /07 SUPERNOTARIADO)

INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA

C.C.

REP A:

DIRECCION:

TELEFONO:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

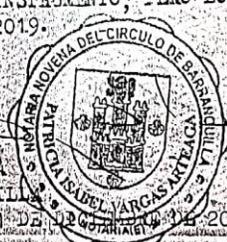
(RES 033 Y 044 /2007 UIAF INST ADM. 07 /07 SUPERNOTARIADO)

COMO HAN TRANSCURRIDO MAS DE DOS (02) MESES DESDE LA FECHA DE LA FIRMA DEL PRIMER OTORGANTE (02 DE NOVIEMBRE DEL 2018), SIN QUE SE HAYA PRESENTADO EL OTRO COMPARECIENTE A FIRMAR LA PRESENTE ESCRITURA, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 10 DEL DECRETO 2148 DE 1983, LA SUSCRITA NOTARIA, SE ABSTIENE DE AUTORIZAR EL PRESENTE PUBLICO INSTRUMENTO, PERO LO INCORPORA AL PROTOCOLO. BARRANQUILLA, 08 DE ENERO DEL 2019.

PATROCIA ISABEL VARGAS ARTEAGA

NOTARIA NOVENA (E) DE BARRANQUILLA

RESOLUCION N. 15932 DE FECHA 21 DE AGOSTO DEL 2018 DE LA S.N.R.



Aa054103986

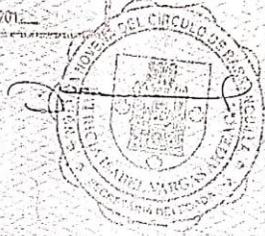
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPTO. DE BARRANQUILLA

107010UEHMM6AUB

13/04/2018

NORBERTO DAVID SALAS GUZMAN
NOTARIO NOVERO
CIRCULO DE BARRANQUILLA

Es _____ Copia fotostática de la _____
Escritura No. 2079 de fecha _____
02/11/19 de esta Notaria. _____
La autoriza en 5 hojas con _____
Destina a Titulo _____
Barranquilla 20/05/19 NET 201



(67)

FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA:

Procede el despacho a examinar la presente demanda, a fin de determinar si se librá Mandamiento de Pago en el asunto ejecutivo instaurada por INGRID YOLIMA LADRÓN DE GUEVARA YEPES en su calidad de Persona Natural y en Representación de la Sociedad INVERSIONES GENPROV S.A.S contra la sociedad FARID CHAR Y COMPAÑÍA S. en C., encontrando luego de la revisión que se dan los requisitos exigidos por los artículos 82, 83, 84, 85, 88, 89 y 422 del C.G.P, por lo que se librá mandamiento de pago en los términos legales, excepto en lo referente a la cláusula penal por la razón que a continuación se señala.

Sea lo primero recapitular que en los procesos ejecutivos pueden demandarse las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él¹.

En punto de la cláusula penal debemos remitirnos a los alcances del artículo 1592 del C.C que establece "La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal"

Bajo ese aspecto la suma cuya ejecución se persigue por concepto de cláusula penal se pactó para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de transacción, de allí que este operador judicial no cuente con los elementos probatorios del denominado incumplimiento o retardo por parte de quien es citado como deudor, sin que sea este escenario judicial el apropiado para debatir tales eventualidades.

En este punto vale la pena hacer mención que, no debe confundirse la cláusula penal cuya finalidad es garantizar el cumplimiento de la obligación con la ejecución por perjuicios formulada simultáneamente con la obligación de hacer, contemplada en el artículo 428 del CGP, instituida en virtud de un retardo en la realización o no de un hecho debido, de allí que, en este último caso, deberá el ejecutante estimarlos bajo la gravedad de juramento de no aparecer contenido en el título de recaudo.

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que, el documento presentado como título ejecutivo tiene como pretensiones cardinales el cumplimiento de unas obligaciones de hacer, empero, no constituye un documento que obligue a los deudores al pago de las sumas exigidas anticipadamente como cláusulas penales, dada la falencia advertida.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA,

RESUELVE:

1°.-) **LIBRAR MANDAMIENTO**, por la vía Ejecutiva por **OBLIGACIÓN DE HACER** a favor de INGRID YOLIMA LADRÓN DE GUEVARA YEPES contra la sociedad FARID CHAR Y COMPAÑÍA S. en C, así:

1.1.-) Ordenar a la sociedad FARID CHAR Y CIA. S. en C. que, dentro del término de cinco (05) días, contados a partir de la notificación del presente auto, proceda a realizar las siguientes acciones que a continuación se señalan:

- Elaboración y suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio a favor de la señora INGRID YOLIMA LADRÓN DE GUEVARA respecto del bien inmueble mencionado en el numeral 5.7 del contrato de transacción "Local 2-03 del Centro Comercial Portal de San Felipe de Cartagena con un área de construcción de 48.28 m2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-256999, lo cual deberá hacerse en la Notaría Novena del Circulo de Barranquilla conforme al contrato de transacción de 28 de junio del 2018.

¹ Artículo 422 del Código General del Proceso.

- Cancelar los créditos hipotecarios No. 87213 por valor de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS (\$463.954.914.00) y No. 87994 por valor de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$58.410.720.00) como acreedor SERFINANSA S.A., conforme al contrato de transacción del 28 de junio del 2018. (68)

2º.) ABSTENERSE DE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO, por la vía Ejecutiva, a favor de INGRID YOLIMA LADRÓN DE GUEVARA YEPES contra la sociedad FARID CHAR Y COMPAÑÍA S. en C, por la sumas de dineros solicitadas por concepto de Clausula Penal, por lo expuesto en precedencia.

3º.) Respecto al petitum de costas, este despacho se pronunciará en la oportunidad procesal pertinente.

4º.) Notifíquese este auto a la parte demandada en la forma indicada en el Art. 290, 291 y 292 del C.G. del P; haciéndole saber que cuenta con Cinco (5) días para pagar la obligación que se persigue y diez (10) días para presentar excepciones, términos que corren en forma simultánea.

5º.) Reconocer personería jurídica al abogado JEAN PIERRE PRETELT MAYORGA, con T.P. 103.269 del C.S.J, como apoderado judicial de la entidad demandante, en los términos y efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.
EL JUEZ,


GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA.

RECIBIDO LA CORTE DEL CIRCUITO
1 NOV. 2018
El auto anterior se resuelve por estado
No. 171 en la fecha.
Secretaría



11340 de



PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: El señor FARID CHAR ABDALA, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.714.963 de Barranquilla, de estado civil casado con sociedad conyugal de bienes vigente, quien para todos los efectos legales del presente contrato se denominara el promitente vendedor y por la otra la señora INGRID YOLÍMA LADRON DE GUEVARA YEPES, mayor de edad, con domicilio en Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.691.627 de Barranquilla, quien manifestó ser de estado civil casada con sociedad conyugal de bienes vigente, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominara "LA PROMITENTE COMPRADORA", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble destinado a local comercial, en adelante la "Promesa", la que se regirá por las siguientes cláusulas.

CUARTA
BARRANQUILLA
ADO

Primera.- Objeto: El Promitente Vendedor promete vender a LA PROMITENTE COMPRADORA y esta promete comprar el inmueble en el estado en que se encuentra, destinado para vivienda familiar, el cual se describe a continuación: Se trata del LOCAL NUMERO DOS - CERO TRES (2-03): HACE PARTE DEL CENTRO COMERCIAL PORTAL DE SAN FELIPE - PROPIEDAD HORIZONTAL. TIENE SUS ACCESOS POR LA CALLE 30, Y LA AVENIDA DEL LAGO, CENTRO COMERCIAL SITUADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA, DEPARTAMENTO DE BOLIVAR. Identificación del lote en mayor extensión sobre el cual se levantó el CENTRO COMERCIAL PORTAL DE SAN FELIPE: El(Los) Local(es) DOS - CERO TRES (2-03) ubicado(s) en el SEGUNDO nivel que hace(n) parte integral del CENTRO COMERCIAL PORTAL DE SAN FELIPE, Propiedad Horizontal, ubicado en la ciudad de Cartagena, con nomenclatura urbana actual ubicado en el barrio Pie del Cerro.



El CENTRO COMERCIAL PORTAL DE SAN FELIPE fue construido sobre un lote de terreno de una superficie aproximada de once mil cero veintiún metros cuadrados (11.021 m2.), ubicado en el barrio Pie del Cerro de Cartagena, lote de terreno al cual corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-237430 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, y las Cédulas Catastrales en mayor extensión Nos. 01-02-0131-0006-000, 01-02-0131-0007-000, 01-02-0131-0010-000, 01-02-0131-0011-000, 01-02-0131-0012-000, comprendido dentro de los linderos generales descritos en la Escritura Pública No. 582 del 7 de mayo de 2.001, otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla, que se reproducen en seguida: Al Norte, mide ochenta y nueve metros (89.00 mts), linda con la calle treinta (30), en medio o Avenida Joaquín Vélez frente a Castillo de San Felipe; Al Oeste, mide treinta y ocho punto sesenta metros (38.60 mts), linda con calle o cordón de San Lázaro o sea la calle veintinueve B (29B); Al Sur, mide cincuenta y cuatro metros (54.00 mts), linda con el callejón o calle cordón de San Lázaro, o sea la calle veintinueve B (29B); Al Noreste, ciento treinta punto treinta metros (130.30 mts), linda con la Iglesia Bautista; Al Este, mide ciento cinco metros (105 mts), linda con los talleres de las Empresas Públicas Municipales. Las medidas y linderos del Local 2-03 son las siguientes:

REPUBLICA DE COLOMBIA
EL NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA
DA FE:
QUE ESTA COPIA COINCIDE CON EL ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA.
NOTARIO ENCARGADO

LOCAL NUMERO DOS - CERO TRES (2-03): HACE PARTE DEL CENTRO COMERCIAL PORTAL DE SAN FELIPE - PROPIEDAD HORIZONTAL. TIENE SUS ACCESOS POR LA CALLE 30 Y LA AVENIDA DEL LAGO. Su área construida es de cuarenta y ocho punto veintiocho metros cuadrados (48.28 M²). Su área privada es de cuarenta y cinco punto veintidós metros cuadrados (45.22 M²). Y sus linderos, muros y columnas comunes de por medio, son:



Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta y en distancia de once punto noventa y cinco metros (11.95 Mts) con local dos - cero dos (2-02). Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y en distancia de tres punto veinticuatro metros (3.24 Mts) con local dos - cero uno (2-01). Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta y en distancia de uno punto treinta y cinco metros (1.35 Mts) con área común (buitrón). Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en línea recta y en distancia de cero punto sesenta y tres metros (0.63 Mts) con área común (buitrón). Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta y en distancia de cinco punto setenta y tres metros (5.73 Mts) con local dos - cero cuatro (2-04). Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea recta y en distancia de cero punto veintinueve metros (0.29 Mts) con área común (columna). Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea recta y en distancia de cero punto sesenta y un metros (0.61 Mts) con área común (columna). Del punto ocho (8) al punto nueve (9) en línea recta y en distancia de cero punto veintinueve metros (0.29 Mts) con área común (columna). Del punto nueve (9) al punto diez (10) en línea recta y en distancia de cuatro punto veintiséis metros (4.26 Mts) con local dos - cero cuatro (2-04). Del punto diez (10) al punto uno (1) en línea recta y en distancia de tres punto ochenta y siete metros (3.87 Mts) con zona común - circulación peatonal. **LINDEROS VERTICALES: CENIT:** cubierta. **NADIR:** Placa común primer piso. La altura del local es de cinco punto veinte metros (5.20 Mts), en los punto treinta metros (0.30 Mts) superiores se establece se establece una servidumbre para el paso de tuberías. **DEPENDENCIAS:** Espacio para local comercial. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante los linderos y medidas anotados la venta del inmueble se realiza como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: El inmueble objeto de esta compra venta se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, reglamento que se encuentra solemnizado en escritura pública Siete Mil Setenta y Cuatro (7.074) del veinté (20) de noviembre de 2010 de la Notaría Quinta (5) del Círculo de Barranquilla, y registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el veintinueve (29) de noviembre de dos mil diez (2.010).

Segunda. Tradición: El derecho de dominio y la posesión que el **promitente vendedor** transfiere **LA PROMITENTE COMPRADORA** lo adquirió por compra que hiciera la sociedad **PORTALES URBANOS S.A NIT. 802.019.047-9**, posesión sobre el inmueble objeto de este contrato, libre de gravámenes y limitación al dominio pleitos pendientes, embargos, demandas registradas, arrendamientos censos anticresis y patrimonio de familia inembargable, comprometiéndose el **promitente vendedor** al saneamiento en los casos de la ley.

PARAGRAFO ESPECIAL: Igualmente el **promitente vendedor** entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos predial, valorización tasa y contribuciones, causadas hasta el 31 de **diciembre de 2011**; Además los servicios y administración a paz y salvo hasta la fecha de entrega del inmueble.

Tercera. Precio: El precio total de la venta prometida se fija en la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS (\$390.847.000,00)** moneda legal, que el **promitente vendedor** declara tener recibidos a su entera satisfacción.



EL NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA
 DIA FE:
 QUE ESTACOPIA CONFORME CON EL ORIGINAL
 QUE HE TENIDO A LA VISTA.
 NOTARIO EN EJERCICIO

10 DE JUNIO 2017



Cuarta. Firma de escritura: La escritura publica que contendrá el contrato de compraventa prometido será firmada en la **Notaria Cuarta** del circuito de Barranquilla, una vez que Portales Urbanos S.A., haga entrega material y efectiva del bien inmueble al promitente vendedor.

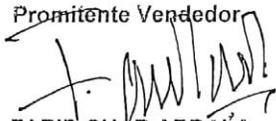
Quinta. Entrega del inmueble: Se realizara una vez se materialice la escritura de compraventa entre las partes aquí contratantes, escritura esta que se encuentra sujeta al día en que Portales Urbanos S.A., haga entrega material y efectiva del bien inmueble al promitente vendedor. El PROMITENTE VENDEDOR deberá estar a paz y salvo por concepto de impuestos (hasta el 31 de diciembre del año en que se perfeccionara la escritura pública objeto de la presente promesa de compraventa.-

Sexta. Gastos Notariales y de Registros: Los gastos notariales que se ocasionan con el otorgamiento de la escritura publica de compraventa serán sufragados por partes iguales por el vendedor y el comprador; los gastos que demande el impuesto de registro notarial, será por cuenta de LA PROMITENTE COMPRADORA. La retención en la fuente (1%), será cancelada por el promitente vendedor.

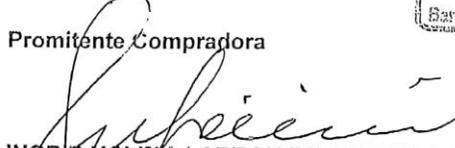
Séptima. Cesión: Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

Las partes manifiestan que esta promesa expresa de forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado y por lo tanto sustituye todo los acuerdos previos orales y escritos.

Para constancia el presente contrato se firma en la ciudad de Barranquilla a los Veinticuatro días Del mes de Marzo del 2011 en la notaria Cuarta del circulo de Barranquilla en dos ejemplares cada uno para las partes, del mismo tenor y el mismo valor.

Promitente Vendedor

FARID CHAR ABDALA
CC 3.714.963 de Barranquilla



Promitente Compradora

INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES
CC 32.691.627 de Barranquilla (Atl)



NC
DEL
C

CONTRATO DE TRANSACCIÓN

I. PARTES.

Entre los suscritos intervinientes a saber,

1. LA SOCIEDAD FARID CHAR Y COMPAÑÍA S. en C., sociedad comercial, identificada con Nit número 802.009.634, entidad debidamente constituida y organizada legalmente conforme a las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, representada en este acto por su Representante Legal y socio gestor ALFREDO CHAR YIDI, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.132.621; GLADYS BEATRÍZ YIDI de CHAR, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 22.352.463 de Barranquilla, quienes cuentan con plenas facultades para obligar a la sociedad en calidad de socios gestores de FARID CHAR & CIA SC NIT 802.009.634, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se hace parte del cuerpo de este instrumento, por una parte;
2. INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla con la cedula de ciudadanía No. 32.691.627, expedida en Barranquilla, quien actúa en nombre propio y en calidad de Representante Legal de la sociedad INVERSIONES GENPROV S.A.S., identificada con Nit. 900.447.318-0, con domicilio principal en Barranquilla.

Reunidas las partes, hemos acordado celebrar el presente contrato de transacción el cual se registrará por el clausulado que se expresa a continuación, previa las siguientes:

II. DEFINICIONES

La redacción del presente documento se sujetarán a las siguientes reglas:

- Las partes que suscriben el presente contrato, obran de buena fe, por lo que las obligaciones que surjan para cada uno de ellas, los vincula no solamente a lo aquí establecido, sino adicionalmente a todas las cosas que emanan de la naturaleza de las obligaciones o que por la Ley pertenecen a ella, salvo que en este documento se establezca otra cosa.
- El sentido o significado de los términos jurídicos se entenderá en su acepción legal, salvo que de la redacción legal se desprenda otro significado. El sentido o significado de los términos técnicos, se tomará en la acepción que tienen en la correspondiente técnica.
- A menos que el contexto exija lo contrario, que se trate nombres propios o que los términos incluidos en el contrato dispongan lo contrario, los términos que se utilizan con letra mayúscula inicial en el Contrato tendrán los siguientes significados, sea que se utilicen en singular o plural:



[Handwritten signatures and initials]

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31253-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas.

5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaría





ACREEDORA DEMANDANTE: La señora INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla con la cedula de ciudadanía No. 32.691.627, expedida en Barranquilla.

ACREEDORA DEMANDANTE: INVERSIONES GENPROV S.A.S., identificada con Nit. 900.447.318, con domicilio principal en Barranquilla.

TERCERO: La sociedad LA SOCIEDAD FARID CHAR Y COMPAÑÍA S. en C., sociedad comercial, identificada con Nit número 802.009.634, entidad debidamente constituida y organizada legalmente conforme a las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla.

EL CONTRATO: Es el presente CONTRATO DE TRANSACCIÓN.

III. REGLAS DE INTERPRETACIÓN DEL PRESENTE ACUERDO

Este Acuerdo será interpretado según las siguientes reglas:

3.1. Cuando se mencione o se haga referencia a las palabras "cláusula", "sección", "capítulo", "artículo", "punto", "numeral", "parágrafo", y "anexo", ya sea en mayúscula o minúscula inicial, se entiende que se está haciendo referencia a las secciones, capítulos, artículos, cláusulas, puntos, numerales, párrafos y anexos del presente Acuerdo, salvo que expresamente se indique lo contrario. Las referencias a este Contrato Transaccional incluyen los Anexos del mismo.

3.2. Los encabezamientos y el índice se incluyen para su claridad y no afectarán la interpretación de este Contrato.

3.3. Los términos que no estén expresamente definidos se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente, o en el natural y obvio según el uso general de los mismos.

3.4. Los términos "en relación con lo mismo" y "por la presente" y términos con significado similar se referirán a este Contrato como un todo y no a una Cláusula, o sección específica; las palabras "incluye/n" e "incluyendo" se considerarán seguidas por el término "sin limitación".

3.5. Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y preparación de este Contrato. En caso de que surja una ambigüedad o pregunta relacionada con su intención o interpretación, este Contrato se interpretará tal como si hubiese sido preparado conjuntamente por las Partes, no generándose ninguna asignación de responsabilidad de prueba que afecte a ninguna Parte en virtud de su participación en la preparación de las condiciones de este Contrato.

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas. 5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaría





IV. GENERALIDADES

4.1. **Obligaciones Adicionales.** Cada una de las partes del presente contrato se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este contrato y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.

4.2. **Convenio Completo; Enmienda; Renuncia.** Este Contrato contiene:

El acuerdo total entre las partes respecto a su objeto,

No podrá ser enmendado o adicionado excepto mediante documento adicional escrito firmados por las partes. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones de este Contrato será efectiva a menos que sea firmada por la parte pertinente. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del contrato, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior. Cualquier reforma, modificación o suplemento al contrato realizada de conformidad con los términos establecidos en la presente cláusula será obligatoria y ejecutable contra todas las Partes de este Contrato.

4.3. **Efecto Vinculante:** Este Contrato vinculará a y redundará en beneficio de sus Partes, sucesores y cesionarios.

4.4. **Nulidad de Disposiciones.** La nulidad o inexigibilidad de cualquiera de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o la exigibilidad de las demás disposiciones de este Contrato o su validez o exigibilidad. Si cualquier estipulación de este Contrato resulta ser prohibida o inválida bajo las leyes aplicables, las partes expresamente convienen y acuerdan que encontrarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que tenga el efecto deseado.

Las partes declaran que son plenamente capaces para firmar el presente contrato, que su consentimiento es libre, espontáneo y libre de vicios o dolo.

Que las partes y/o representantes legales aquí intervinientes han obtenido la debida autorización para firmar el presente documento sin que afecte la legalidad del mismo, en todo o en parte del presente contrato de transacción.

Las partes manifiestan que los derechos que aquí se transan no se encuentran bajo los efectos de cosa juzgada, así como tampoco se están transando derechos inciertos, ajenos o inexistentes, que no hay litigios terminados por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

De conformidad con el artículo 2473 del Código Civil, las partes dejan claramente establecido que no se está transigiendo sobre el estado civil de las personas naturales aquí intervinientes. Las partes Declaran que los títulos y demás documentos presentados en el presente contrato no son nulos, que por contrario tiene plena validez y se encuentran vigentes.

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas. 5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria





V. CONSIDERACIONES

5.1. LAS ACREEDORAS DEMANDANTES, se declaran haber sido acreedoras y haber tenido relaciones comerciales con el señor FARID CHAR ABDALA.

5.2. LAS ACREEDORAS DEMANDANTES, manifiestan que tuvieron relaciones comerciales con el señor FARID CHAR ABDALA, desde el año 1998, y que como producto de esa relación celebraron contratos de mutuo, mediante los cuales el Sr. FARID CHAR ABDALA recibió unas sumas de dinero.

5.3. La Sra. LAS ACREEDORAS DEMANDANTES, manifiestan que el señor FARID CHAR ABDALA firmó 2 (dos) PAGARÉS, así:

5.3.1. Un pagaré por la suma de QUINIENTOS OCHO MILLONES SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$508.068.487) millones para garantizar el pago de obligación en dinero que el señor FARID CHAR ABDALA le adeudaba a la señora INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES.

5.3.2. Un pagaré por valor de MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.700.000.000) para garantizar el pago de obligación en dinero que el señor FARID CHAR ABDALA le adeudaba a la señora INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES.

5.4. El Sr. FARID CHAR ABDALA falleció el día 28 de junio de 2017 en Barranquilla.

5.5. Sobre los títulos valores mencionados en los literales 5.3.1. y 5.3.2., LAS ACREEDORAS DEMANDANTES desplegaron acción cambiaria a través de los siguientes procesos:

5.5.1. Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía que cursa en el Juzgado Doce Civil Oral del Circuito de Barranquilla bajo el Radicado No. 148-2017 Contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA, bajo las siguientes pretensiones:

"1. Solicito, señor juez, librar mandamiento de pago en contra de los HEREDEROS DETERMINADOS MAURICIO CHAR YIDI; FARID CHAR YIDI; Y CONYUGE GLADYS BEATRIZ YIDI DE CHAR E INDETERMINADOS y a favor de mi porderante por las siguientes sumas:

2. La suma de MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.700.000.000) que es el importe del pagare mas intereses moratorios liquidados al máximo legal desde que se hizo exigible la obligación hasta que se pague la obligación cambiaria.
3. Costas del proceso y honorarios profesionales."

5.5.2. Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía que cursa en el Juzgado Octavo Civil Oral del Circuito de Barranquilla bajo el Radicado 168-2017, contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA, bajo las siguientes pretensiones:

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas.
5 de Agosto de 2019.

BETY CASTILLO CHING
Secretaria





"1. Solicito, señor juez, librar mandamiento de pago en contra de los HEREDEROS DETERMINADOS MAURICIO CHAR YIDI; FARID CHAR YIDI; Y CONYUGE GLADYS BEATRIZ YIDI DE CHAR E INDETERMINADOS y a favor de mi porderdante por las siguientes sumas:

2. La suma de QUINIENTOS OCHO MILLONES SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$508.068.487) que es el importe del pagare mas intereses moratorios liquidados al maximo legal desde que se hizo exigible la obligacion hasta que se pague la obligacion cambiaria.
3. Costas del proceso y honorarios profesionales."

5.6. La señora INGRID YOLIMA LADRÓN DE GUEVARA YEPES, manifiesta que el Sr. FARID CHAR ABDALA, suscribió con ella Contrato de Promesa de Compraventa de inmueble ubicado en el centro comercial portal de san Felipe, de la ciudad de Cartagena, barrio pie del cerro entre calle 29B y 30 con la carrera 17-18 local 2-03, con un área de construcción de 48.28 metros cuadrados, con matricula inmobiliaria No. 060-256999.

5.7. Sobre el mencionado contrato de promesa de compraventa la Sra. INGRID LADRÓN DE GUEVARA YEPES, desplegó el Proceso de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa con pretensión de Obligación de Hacer y en subsidio de Dar sí no se cumpliese la de Hacer contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA y SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLIMPICA S.A., actuación que cursa en el Juzgado Décimo Civil Oral del Circuito de Barranquilla bajo el Radicado No. 333-2017, cuyas pretensiones son las siguientes:

"DECLARACIONES Y CONDENAS: Pretensión Principal;

PRIMERA: Que se declare resuelto el contrato de promesa de compra venta celebrado entre la demandante y el causante señor FARID CHAR ABDALA, por incumplimiento del causante, en la pactado en la cláusula cuarta contractual, al no transferir el dominio del inmueble ubicado en el centro comercial portal de san Felipe, de la ciudad de Cartagena, barrio pie del cerro entre calle 29B y 30 con la carrera 17-18 local 2-03, con un área de construcción de 48.28 metros cuadrados, con matricula inmobiliaria No.060-256999.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior dedaración se condene a los demandados, a pagar la suma de \$390.847.000,00, a favor de la demandante, suma que fue cancelada por ésta al causante FARID CHAR ABDALA, en la fecha de la firma del contrato de promesa de compra venta, más la indexación pertinente y actualización a valor presente e indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento en el contrato celebrado, desde que se produjo el incumplimiento y hasta que se produzca el pago.

TERCERA: Una vez se produzca el pago anterior, la demandante se compromete a devolver a los demandados, el bien inmueble objeto de la demanda en la fecha que el despacho lo estime pertinente.

CUARTA: Que se condene a los demandados al pago de costas procesales y agencias en derecho.

[Handwritten signatures and initials]

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-00131-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas. 5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaría





PRETENSION SUBSIDIARIA.

PRIMERA; Que en el evento de no conceder el despacho la pretensión tercera principal, en lo referente al pago de la indexación y actualización a valor presente y daños y perjuicios de la suma entregada al causante, se sirva condenar a los demandados a cancelar además de la suma entregada de \$390.847.000,00, el saldo que resultare al descontar dicha suma, del valor comercial del inmueble objeto de la demanda con avalúo comercial a la fecha en que se produzca el fallo, avalúo que estimo en \$550.000.000,00, saldo a pagar \$159.153.000,00, más la suma entregada, total pretensión subsidiaria \$550.000.000,00.

SEGUNDA: Que se condene a los demandados al pago de costas procesales y agencias en derecho."

5.8. LAS ACREEDORAS DEMANDANTES, manifiestan que son deudores de la entidad SERFINANSA S.A., según certificación expedida por la entidad SERFINANSA, de fecha 20 de junio de 2018, en la que se incluye capital, saldo de intereses corrientes, saldo de intereses de mora y otros conceptos, así:

5.8.1. Obligación No. 87213, a nombre de LA ACREEDORA DEMANDANTE INVERSIONES GENPRO S.A.S. por valor de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS (\$463.954.914).

5.8.2. Obligación No. 87994, a nombre de LA ACREEDORA DEMANDANTE INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA, por valor de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$58.410.720).

PARÁGRAFO PRIMERO. Las obligaciones anotadas anteriormente se encuentran soportadas mediante hipoteca abierta sin limite de cuantía, todo lo cual consta en la escritura pública número 1827 de fecha 28 de julio de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Barranquilla, registrada el 12 de agosto de 2014, sobre el siguiente bien inmueble:

"Lote de terreno que está situado en la ciudad de Barranquilla, en la acera occidental de la calle noventa y ocho (98) tre las carreras cuarenta y nueve C (49C) y cincuenta (50), el cual mide y linda así: Por el NORTE: Mide veintiséis metros noventa y cuatro centímetros (26.94 mtrs), linda con el lote de la manzana G: Por el SUR: Mide veintiséis metros noventa y cuatro centímetros (24.94 mtrs), linda con el lote número (4) de la manzana G: Por el ESTE: Mide veintiún metros (21.00 mtrs), linda con la calle noventa y ocho (98) en medio, frente al lote numero dos (2) número (15) de la manzana "D de la misma urbanización; y por el OESTE: Mide veintiún metros (21.00 mtrs), linda con el lote número veintiocho (28) de la manzana G. de la Este lote tiene una cabida 565.74 M2 Sobre éste lote se ha construido una casa de habitación unifamiliar de mampostería con techos y cielos rasos de eternit, distinguida en su puerta de entrada con los Nos. 45C 97, con el siguiente reparto PRIMER NIVEL: labores, terraza social. TERCER NIVEL: Estar, bar y patio. A éste inmueble le corresponde el oño de matrícula inmobiliaria No. 040-51023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla."

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas. 5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria





5.9. Que la sociedad comercial anónima de carácter privado, denominada SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, presentó demanda ejecutiva de mayor cuantía con título hipotecario para hacer efectiva la garantía real en contra de INGRID YOLIMA LADON DE GUEVARA YEPES y JUAN ERNESTO MACHIN LADRON DE GUEVARA, demanda que actualmente cursa en el Juzgado Octavo Civil Oral del Circuito de Barranquilla, cuya radicación es 353 de 2017, cuyas pretensiones fueron:

- "1. Se libre mandamiento ejecutivo, en el cual se ordenó pagar a favor de SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO y a cargo de la señora INGRID YOLIMA LADON DE GUEVARA C.C. 32.691.627 y el señor JUAN ERNESTO MACHIN LADRON DE GUEVARA C.C. 1.042.447.905 las siguientes sumas líquidas de dinero:
 - 1.1. Por el pagare No. 87213, la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$469.575.312) M/CTE, por concepto de capital más intereses de mora comerciales sobre CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS (...)
Intereses remuneratorios o de plazo por valor de VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$23.888.342)
 - 1.2 Por el pagare No. 87994, la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHO PESOS (\$52.255.508) M/CTE, por concepto de capital, más intereses de mora comerciales sobre CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$49.213.627) exigibles desde el 20 de Octubre de 2017, hasta su pago total e intereses remuneratorios o de plazo por valor de DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO SIETE PESOS (\$2.793.107)
2. Sírvase decretar la venta en pública subasta del inmueble hipotecado por los señores INGRID YOLIMA LADON DE GUEVARA, C.C. 32.691.627 y JUAN ERNESTO MACHIN LADRON DE GUEVARA, C.C. 1.042.447.905, para que con el producto de su venta se pague a mi poderdante SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, con la prelación que establezca la misma sentencia el valor de la mandamiento de pago
3. Sírvase señor Juez, condenar a los demandados, al pago de las costas del proceso deuda a su favor y a cargo de los demandados, en la forma en que viene solicitada para incluyendo en estas, las Agencias en Derecho."

5.10. Que la señora INGRID YOLIMA LADON DE GUEVARA YEPES, a través de apoderado, presentó demanda declarativa verbal de mayor cuantía de DECLARACION DE PERTENENCIA, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, contra la sociedad FARID CHAR Y CIA S. EN C. demanda que actualmente cursa en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, radicación es 103 de 2018, cuyas pretensiones fueron:

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00.
El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas.
5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria





"PRIMERA: Que pertenece al dominio pleno y absoluto a la demandante, señora INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES, antes identificada, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el local No. 2-22 del segundo piso del centro comercial portal del prado, ubicado en esta ciudad en la calle 53 No. 46-192, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, servidumbres, etc. cuyas medidas y linderos se establecen en el parágrafo 1 y 2 del hecho primero de la demanda.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del inmueble identificado con el No. 040-425288 de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de ésta ciudad, para los fines legales pertinentes.

TERCERO: Que en caso de oposición de la sociedad demandada se le co costas y agencias en derecho."

5.11. Que LAS ACREEDORAS DEMANDANTES, manifiestan que a la fecha de la firma del presente contrato de transacción no poseen títulos valores distintos a los ya mencionados anteriormente, los cuales fueron objeto de procesos judiciales y que fueron sido suscritos por el Sr. FARID CHAR ABDALA.

5.12. Las partes, LAS ACREEDORAS DEMANDANTES Y EL TERCERO, han decidido llegar a realizar una amigable composición, tendiente a finiquitar los procesos ejecutivos, el proceso de Resolución de contrato de Compraventa y el proceso de Pertinencia antes mencionados, así como a finiquitar todas las acciones judiciales impetradas, precaver eventuales acciones que se pudieren instaurar como consecuencia directa o indirecta de los hechos narrados en los considerandos del presente contrato.

5.13. Que la señora INGRID LADRÓN DE GUEVARA, obrando en nombre propio y en calidad de Representante Legal de INVERSIONES GENPROV S.A.S., manifiesta que los títulos valores que se han relacionado en los numerales 5.3.1 y 5.3.2. de los considerandos del presente acuerdo de transacción, no han sido otorgados con dolo o mala fe.

5.14. Así las cosas, las partes manifiestan que tienen la intención de resolver de manera definitiva todas las diferencias mencionadas en estas consideraciones, dando por terminados los procesos judiciales mencionados en los considerandos del presente contrato.

5.15. En el caso que nos ocupa existe una controversia de contenido patrimonial, y por tanto, susceptible de transigir, lo que hace plenamente viable la aplicación de esta figura.

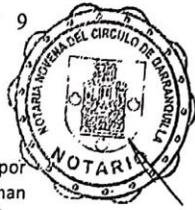
5.16. Las partes de común acuerdo convienen en plasmar la voluntad inequívoca, para terminar definitivamente y para siempre todas las diferencias y/o conflictos preexistentes y existentes, que se deriven o puedan derivarse directa o indirectamente de las obligaciones a que se refieren los antecedentes relacionados en el presente documento, así como precaver los eventuales conflictos futuros, que se deriven directa o indirectamente de los mismos hechos.

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas. 5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria





5.17. De igual manera, es objeto del presente contrato de transacción la terminación por desistimiento de todos los trámites y actuaciones que tanto por activa o por pasiva han promovido las partes que lo suscriben, ante las diversas autoridades administrativas y judiciales, de tal suerte que, en todo momento, se garantice la indemnidad de cada una de ellas por los hechos descritos en los antecedentes de este documento, y todos aquellos que se encuentren en curso.

Teniendo en cuenta las consideraciones precedentes, las partes de común acuerdo y sin subordinación alguna han decidido llegar a un acuerdo extraprocesal que le ponga fin a las diferencias existentes, por lo que las partes pactan las siguientes:

VI. CLÁUSULAS

PRIMERA:OBJETO.- Las partes aquí intervinientes en virtud del presente acuerdo transaccional han decidido no solamente poner fin a las acciones judiciales promovidas por LOS ACREEDORES DEMANDANTES en contra de los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA, así como en contra de EL TERCERO, sino precaver cualquier litigio eventual que pudiere iniciar LAS ACREEDORAS DEMANDANTES, como consecuencia directa o indirecta de los hechos narrados en el presente documento.

PARÁGRAFO PRIMERO. En desarrollo de lo anterior, las partes de común acuerdo han acordado transar las siguientes acciones judiciales:

1.1. El Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía que cursa en el Juzgado Doce Civil Oral del Circuito de Barranquilla bajo el Radicado 00148-2017 contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA.

1.2. El Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía que cursa en el Juzgado Octavo Civil Oral del Circuito de Barranquilla bajo el Radicado 00168-2017 contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA.

1.3. El Proceso de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa impetrado contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA y SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLIMPICA S.A. que cursa el Juzgado Décimo Civil Oral del Circuito de Barranquilla bajo el Radicado 00333-2017.

1.4. El proceso de DECLARACION DE PERTENENCIA, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, presentada en contra de la sociedad FARID CHAR Y CIA S. EN C., demanda que actualmente cursa en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, cuya radicación es 103 de 2018.

De la misma manera las partes de común acuerdo deciden precaver eventuales acciones judiciales que se pudieren instaurar como consecuencia directa o indirecta de los hechos narrados en los considerandos del presente contrato, así como resolver sus diferencias poniéndole fin a las mismas.

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas. 5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaría





SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LA SEÑORA INGRID LADRÓN DE GUEVARA y LA SOCIEDAD INVERSIONES GENPROV S.A.S.

La señora INGRID LADRÓN DE GUEVARA y LA SOCIEDAD INVERSIONES GENPROV S.A.S., se obligan conjuntamente a la firma de este contrato a suscribir los siguientes documentos en los procesos que se relacionan a continuación:

- 2.1. A Suscribir la solicitud de la terminación del proceso por pago total de la obligación con la correspondiente solicitud de levantamiento de medidas cautelares, así como el desglose del título valor con el que incoó el proceso ejecutivo Singular de Mayor Cuantía que cursa en el Juzgado Doce Civil Oral del Circuito de Barranquilla bajo el Radicado 00148-2017, contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA.
- 2.2. A suscribir la solicitud de la terminación del proceso por pago total de la obligación con la correspondiente solicitud de levantamiento de medidas cautelares, así como el desglose del título valor con el que incoó el proceso ejecutivo singular de Mayor Cuantía que cursa en el Juzgado Octavo Civil Oral del Circuito de Barranquilla bajo el Radicado 00168-2017 contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA. Suscribir la solicitud de la terminación del proceso por pago total de la obligación con la correspondiente solicitud de levantamiento de medidas cautelares, así como el desglose del título valor con el que incoó el proceso ejecutivo.
- 2.3. A suscribir el memorial de desistimiento incondicional del proceso, así como el desglose del contrato de promesa de compraventa objeto del litigio, dentro del proceso de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa impetrado por INGRID YOLIMA LADRÓN DE GUEVARA, contra los herederos determinados e indeterminados de FARID CHAR ABDALA y SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLIMPICA S.A. que cursa en el Juzgado Décimo Civil Oral del Circuito de Barranquilla, bajo el Radicado 00333-2017.
- 2.4. A Suscribir el memorial de desistimiento incondicional del proceso de DECLARACION DE PERTENENCIA, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, presentada en contra de la sociedad FARID CHAR Y CIA S. EN C., demanda que actualmente cursa en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, cuya radicación es 103 de 2018.

TERCERA: OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD FARID CHAR & CIA S C.: por su parte La sociedad Farid Char & Cia S en C., se obliga mediante este instrumento:

3.1. A pagar a la ACREEDORA DEMANDANTE, INGRID YOLIMA LADRÓN DE GUEVARA YEPES, una suma única por valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS ML (\$600.000.000) pagaderos de la siguiente manera:

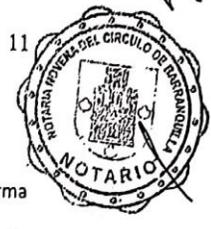
3.1.1. la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000), que el tercero, entregaron con anterioridad a la firma del presente contrato, los cuales se entienden recibidos a satisfacción;

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas.
5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaría





3.1.2. La suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000), pagaderos a la firma del presente contrato de transacción:

3.1.3. La suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000), pagaderos el día dieciséis de julio de dos mil dieciocho (2018)

3.2. A transferir a mas tardar el veintisiete (27) de agosto de dos mil dieciocho (2018) en la Notaria Novena del circulo Notaria de Barranquilla, el derecho de dominio de que trata el numeral 5.7 de los considerandos del presente contrato, en las horas hábiles estipuladas por la Notaría.

3.3. EL TERCERO, se obliga a mas tardar el veintisiete (27) de agosto de dos mil dieciocho (2018), mediante este instrumento a transferir a título oneroso, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de la firma del presente contrato, el derecho real de dominio y posesión material que tiene de los inmuebles descritos a continuación:

3.3.1. Local 2-22 Del Centro Comercial PORTAL DEL PRADO ubicado en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula No. 040-425288 y referencia catastral No. 0100530280906, de la ciudad de Barranquilla.

3.3.2. Local No. 67 del Centro Comercial PARQUE CENTRAL ubicado en la carrera 43 No. 50-12, bloque 6, en la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula No. 040-289074 y referencia catastral No. 01-01-00-64-0225-901 de la ciudad de Barranquilla.

3.3.3. Parqueadero 30 del Centro Comercial PARQUE CENTRAL de la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula No. 040-288907 y referencia catastral No. 01-01-0064-0058-901, de la ciudad de Barranquilla.

Para el cumplimiento de las obligaciones de hacer indicadas en los numerales 3.3.1., 3.3.2. y 3.3.3. se tramitará ante la Notaria Novena del Circulo de Barranquilla, se otorgarán las correspondientes Escrituras Públicas de transferencia del derecho de dominio, en las horas hábiles estipuladas por la Notaría.

3.4. La sociedad FARID CHAR & CIA S C., se obliga mediante este instrumento a pagar a nombre de LAS ACREDORAS DEMANDANTES, las siguientes obligaciones, así:

3.4.1. Obligación No. 87213, a nombre de LA ACREEDORA DEMANDANTE INVERSIONES GENPRO S.A.S. por valor de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS (\$463.954.914).

3.4.2. Obligación No. 87994, a nombre de LA ACREEDORA DEMANDANTE INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA, por valor de CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$58.410.720).

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C. de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas. 5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria





3.5. A pagar la totalidad de los honorarios causados dentro del proceso ejecutivo hipotecario de mayor cuantía promovido por SERFINANSA SA contra INGRID LADRON DE GUEVARA y otro Rad. 353 de 2017, que cursa en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla.

3.5. A pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento generados a consecuencia de la ocupación de los locales comerciales denominados PELUQUERIA MIO, ubicados en las instalaciones de SAO HIPÓDROMO y SAO de la 93, de la ciudad de Barranquilla, con corte junio treinta (30) de 2018. En consecuencia LAS ACREEDORAS DEMANDANTES, realizarán desocuparán los locales comerciales antes mencionados y harán la entrega de los inmuebles en fecha 30 de junio de 2018 a la sociedad FARID CHAR Y CIA S EN C.

CUARTA. RENUNCIAS Y DECLARACIONES.- LOS ACREEDORES DEMANDANTES, declaran y garantizan que: (i) Es son los únicos interesados en este reclamo, compensación, pago y resarcimiento y que la suma que se paga en esta transacción corresponde al valor total e integral de sus derechos o pretensiones dentro de los procesos ya citados y fuera de él, respecto a los hechos que generaron la celebración de este contrato de transacción, o cualquier otro que llegare a tener de cualquier índole, no es de responsabilidad de FARID CHAR ABDALA Y SUCESTORES. (ii) Nadie tiene igual o mejor derecho que el suyo, que por tal motivo manifiesta su aceptación al pago. (iii) Las concesiones de la Sociedad FARID CHAR Y COMPAÑIA S EN C, comprenden el valor de todas y cada una de las pretensiones DE INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES, así como daño emergente pasado y futuro, lucro cesante pasado y futuro y cualquier otra clase de perjuicios pasados, presentes o futuros e indemnizaciones derivadas de la relación con EL SEÑOR FARID CHAR ABDALA, y/o de los hechos descritos en éste Contrato, así como la totalidad de sus reclamaciones. (iv) No ha reclamado a otras personas por el mismo objeto de este Contrato y que por consiguiente no ha recibido sumas de dinero ni compensaciones por este concepto. (v) No ha presentado, con excepción de los procesos antes mencionados y que aquí se transigen, reclamaciones, demandas o cualesquiera actuaciones civiles, comerciales, penales, laborales, administrativas, tributarias, ante autoridades judiciales, administrativas, de control y vigilancia, arbitrales o de cualquier naturaleza contra FARID CHAR ABDALA Y SUCESTORES, sociedades pertenecientes al grupo, sus representantes legales, directivos y accionistas, surgidas por causa o con ocasión de los hechos mencionados en las Consideraciones del Contrato. (vi) Con los pagos recibidos declara resarcidos todos los daños y perjuicios que considerase tener derecho, derivados de los hechos descritos en las Consideraciones de este documento y declara totalmente satisfechas todas sus pretensiones, dentro de los procesos mencionados y fuera de él, y cubiertos todos sus gastos, incluyendo y sin limitación intereses, gastos u honorarios de asesores, y por tal motivo se abstendrá de iniciar acciones judiciales o extrajudiciales en contra de FARID CHAR ABDALA Y SUCESTORES, sus filiales, representantes legales, directivos y accionistas. (vii) En cualquier caso, respecto de los hechos aquí mencionados, saldrá en defensa de los intereses de FARID CHAR ABDALA Y HEREDEROS, así como de sus representantes legales, directivos y accionistas coadyuvando cualquier excepción o defensa frente a terceros.

QUINTA: CLAUSULA PENAL.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente acuerdo transaccional, dará derecho a la parte cumplida o que se encuentre presta a cumplir para que exija, inmediatamente y a título

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas. 5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria





de CLÁUSULA PENAL y como estimación anticipada de perjuicios, el pago de una suma de dinero por valor de MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000) moneda legal Colombiana, suma de dinero que deberá cancelar la parte incumplida a favor de la parte cumplida o que se encontrare presta a cumplir.

La anterior penalidad no excluye limita o implica una renuncia a las facultades alternativas de resolución o cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, las cuales se podrán impetrar conjunta o separadamente con el cobro de la clausula penal.

PARAGRAFO PRIMERO. Por el pago de la pena no se extingue la obligación de cumplir con las obligaciones aquí descritas, lo cual podrá exigirse separada o conjuntamente; en todo caso podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, lo cual estará al arbitrio de la parte cumplida. La pena sólo procederá si pasados 15 días hábiles del recibo del aviso escrito que la parte cumplida le hubiese entregado a la parte incumplida sobre la existencia de un incumplimiento, la parte incumplida no hubiese cesado en su incumplimiento.

SEXTA: CONFIDENCIALIDAD. Las partes, en virtud de la celebración del presente acuerdo, establecen que le otorgan al presente acuerdo transaccional el carácter de confidencial y en consecuencia no podrá ser revelado a terceras personas naturales o jurídicas o a autoridades administrativas o judiciales, salvo el cumplimiento de las obligaciones de hacer pactadas en este mismo documento.

SEPTIMA: RENUNCIA A LA INICIACION DE ACCIONES JUDICIALES. Las partes intervinientes en virtud del presente acuerdo transaccional renuncian mutuamente a la iniciación de acciones de tipo judicial cuyo derecho sustancial o patrimonial debatido provehgan como consecuencia directa o indirecta de los hechos narrados en los considerandos del presente contrato.

OCTAVA. MÉRITO EJECUTIVO. Las partes aquí intervinientes declaran de manera expresa que le otorgan el carácter de mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso a todas las obligaciones tanto de hacer como de contenido dinerario establecidas a favor y cargo de cada una de las partes, por lo que el incumplimiento de dichas obligaciones facultará a los acreedores de la misma para demandar su incumplimiento por vía ejecutiva.

NOVENA. ALCANCE DE LOS TERMINOS PACTADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO. Las partes intervinientes en el presente documento manifiestan que han redactado, revisado y corregido todos y cada uno de los términos del presente contrato; que tienen pleno conocimiento del alcance de los mismos y su significación jurídica, por lo que se obligan a cumplir a su tenor literal lo aquí pactado.

DECIMA. ACUERDO TOTAL. Las partes manifiestan que este acuerdo reemplaza e invalida cualquier otro realizado con anterioridad entre las partes y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes aquí intervinientes.

DECIMA PRIMERA: DECLARACIONES. Las partes de común acuerdo manifiestan: (i) Que se suscriba con el mandatario del demandante el presente acuerdo transaccional, con expresa facultad para transigir de conformidad con el artículo 2471 del Código Civil. (ii) Que la presente transacción no comprende derechos ajenos o inexistentes. (iii) Que la presente transacción no

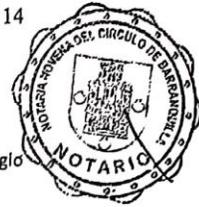
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas.

5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria





es obtenida con dolo o violencia. (iv) Que la presente transacción no se produce sobre litigio terminado. (v) Que en la presente transacción no existe error acerca del objeto transigido.

DECIMA SEGUNDA: COSA JUZGADA Y EFECTOS. Las partes manifiestan que una vez firmado el presente acuerdo transaccional, satisfechas y cumplidas las obligaciones por cada una de las partes de este contrato con relación al derecho sustancial aquí contenido, hará las veces de una sentencia en última instancia bajo la autoridad de cosa juzgada, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2483 del Código Civil.

DECIMA TERCERA: HONORARIOS. El valor de los honorarios de los abogados que contrataron cada una de las personas intervinientes en el proceso, ya sea como demandantes o demandadas, será cubierto por cada una de ellas con sus propios recursos, de forma que no hacen parte de los compromisos de la transacción y renuncian a cobrarse entre si el valor que cada una desembolse.

En constancia de todo lo anterior, habiendo leído y entendido su contenido, las partes suscriben el presente contrato de transacción en dos (2) ejemplares de idéntico tenor en Barranquilla, a los veintiocho (28) días del mes de junio de 2018.

Firman,

[Handwritten signature]

INGRID YOLIMA LADRON DE GUEVARA YEPES
C.C. No. 32.691.627 expedida en Barranquilla
En nombre propio y Representante Legal de la sociedad INVERSIONES GENPROV S.A.S.
Nit. 900.447.318-0

[Handwritten signature]

ALFREDO CHAR YIDI
C.C. No. 72132621
Socio Gestor LA SOCIEDAD FARID CHAR Y COMPAÑIA S. en C.

[Handwritten signature]

GLADYS BEATRIZ YIDI DE CHAR
C.C. No. 29.353.463
Socio Gestor LA SOCIEDAD FARID CHAR Y COMPAÑIA S. en C.

[Handwritten signature]

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El presente folio es fiel copia del original que he tenido a la vista y corresponde al proceso Ejecutivo promovido por Ingrid Ladrón de Guevara contra Farid Char y Cia S en C, de conocimiento de este Juzgado con radicado No. 08-001-31-53-014-2018-00245-00. El presente folio hace parte del contrato transaccional que se cobra ejecutivamente en el proceso referido, y que corresponde a la cláusula penal suscrita entre las partes y las obligaciones de hacer demandadas.
5 de Agosto de 2019.

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria

