

Contestación y Escrito de Excepciones Previas. Proceso Rad. 2020-00369

JMayaAbogados S.A.S <jmayaabogados@gmail.com>

Lun 08/03/2021 19:14

Para: Juzgado 10 Civil Municipal - Atlántico - Barranquilla <cmun10ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (25 MB)

ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS RAD. 2020-00369.pdf; CONTESTACION DEMANDA RAD. 2020-00369.pdf;

[PODER ESPECIAL - GPAL.pdf](#)

[COPIA CONTESTACION DEMANDA RAD. 2020-00369.pdf](#)

Honorable:

Monica Patricia Valverde Solano

Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla

E. S. D.

Ref. Proceso Verbal.

Rad. 2020-00369.

Demandante: Nelly Nina Rodriguez Miranda.

Demandada: Gina Patricia Amalfi Loiseau.

Cordial saludo:

Julio Alejandro Maya Amador, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de apoderado judicial de Gina Patricia Amalfi Loiseau, según poder presentado al despacho, también mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.694.782, y estando dentro del término legal, a usted, con el debido respeto, me dirijo para dar contestación a la demanda y realizar la formulación de excepciones previas, en escrito separado, según lo dispuesto en el artículo 100 y 101 del Código General del Proceso.

Agradezco la confirmación de recibido de esta correspondencia. Quedó presto a absolver cualquier comentario al respecto.

Atentamente:

Julio Alejandro Maya Amador

C.C. 79.938.533

T.P. 236325

--

--

JMayaAbogados S.A.S.**PROTECCIÓN SEGURIDAD y CONFIANZA**

"Artículo 4. La Constitución es norma de normas".

*Constitución Política de Colombia 1991

Confidencialidad: La información contenida en este mensaje de e-mail y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario o un empleado o agente responsable de enviar este mensaje al destinatario final, se le notifica que no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este e-mail o sus anexos. Si usted ha recibido este e-mail por error, por favor comuníquelo inmediatamente vía e-mail al remitente y tenga la amabilidad de borrarlo de su computadora o cualquier otro banco de datos. Muchas gracias.

Confidentiality Notice: The information contained in this email message, including any attachment, is confidential and is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are neither the intended recipient nor the employee or agent responsible for delivering this message to the intended recipient, you are hereby notified that you may not review, retransmit, convert to hard copy, copy, use or distribute this email message or any attachments to it. If you have received this email in error, please contact the sender immediately and delete this message from any computer or other data bank. Thank you.



HONORABLE:

MÓNICA PATRICIA VALVERDE SOLANO

JUEZA CIVIL DECIMA MUNICIPAL DE BARRANQUILLA

E. S. D.

Ref.:	Demanda Ordinaria – Resolución De Promesa De Compraventa Por Incumplimiento
Demandante:	Nelly Nina Rodríguez Miranda
Demandado:	Gina Patricia Amalfi Loiseau
Rad:	2020-00369

Julio Alejandro Maya Amador, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de apoderado judicial de Gina Patricia Amalfi Loiseau, según poder presentado al despacho, también mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificada con cedula de ciudadanía No. 32.694.782, y estando dentro del término legal, a usted, con el debido respeto, me dirijo para dar contestación a la demanda, de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante, en los siguientes términos:

I. MANIFESTACIÓN EXPRESA FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

FRENTE AL HECHO PRIMERO: No es un hecho.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto; según consta en la promesa de compraventa obrante en el plenario y que fue debidamente suscrita entre la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda, Albertina Georgina Miranda de Rodríguez y Gina Patricia Amalfi Loiseau.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es cierto; según consta en la promesa de compraventa obrante en el plenario y que fue debidamente suscrita entre la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda, Albertina Georgina Miranda de Rodríguez y Gina Patricia Amalfi Loiseau.

FRENTE A LOS HECHOS CUARTO, QUINTO Y SEXTO: No son ciertos; conviene advertir o llamar la atención a los demandantes y al despacho que si bien se celebraron un conjunto de otrosí modificatorios de la promesa de compraventa, especialmente frente a la cláusula segunda contentiva del valor y la forma de pago del bien inmueble objeto del presente litigio, los mismos no fueron por solicitud de la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau o porque tenía *“inconvenientes personales y no tenía para cancelar el restante de la deuda”* según lo que erróneamente plantea el apoderado judicial de la demandante.

En este orden de ideas, conviene traer a colación un aspecto que omitió la parte demandante en la narración de los hechos, bien sea por desconocimiento o de manera intencional; esto es, que sobre el bien objeto de la litis existían limitaciones a la propiedad, es decir, un crédito hipotecario debido a la Cooperación Nacional de Ahorro y Vivienda “CONAVI” y un crédito con acción real debido a la entidad Bancolombia S.A. Este último, derivó en la imposición un



embargo sobre el apartamento 304B ubicado en la Calle 50 No. 13-33 Condominio los Tamarindos¹.

En agregado a lo anterior, se estableció en la promesa de compraventa que el saldo restante sería cancelado por la promitente compradora "(...) una vez que, **LAS PROMITENTES VENDERORAS**, realice los siguientes actos de legalización y saneamiento de la propiedad (...)"², sin embargo, cumplido el plazo del 10 de agosto de 2010 dicha obligación, que está en cabeza de las vendedoras, no se había cumplido. En virtud de lo anterior, la parte vendedora en el negocio jurídico en cuestión solicitó la firma de los otrosíes en los términos y de conformidad a la línea de tiempo que se relaciona a continuación:

- **Comunicaciones vía correo electrónico entre Nelly y dirigido a Gina Amalfi – 09 de junio de 2010³:**

Gina, buenas noches: Te envío el certif. de tradición con las instrucciones que me dieron en el Bancolombia, para solucionar los 2 temas pendientes que tiene. Y estoy en estos trámites. Agradezco tu atención

- **Comunicaciones vía correo electrónico entre Nelly Rodríguez y dirigido a Gina Amalfi – 18 de junio de 2010⁴:**

Buenas tardes Gina. Te envío el borrador completo de la promesa de compra venta. Ya se la envié a la abogada de la empresa para que por favor me de su visto bueno, una vez ella me responda yo te comento. Si tienes alguna observación, me informas. Mil gracias.

- **Comunicaciones vía correo electrónico entre Nelly Rodríguez y dirigido a Gina Amalfi – 19 de junio de 2010⁵:**

Gina, buenos días. Ya hablé con la abogada y me dice que la promesa está correcta. Me recomendó ampliar el plazo para correr escrituras 15 días más porque me dice que los bancos se demoran en esto. Te envío copia de la diligencia que ya le solicité a Bancolombia.

- **Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y la abogada Diana Boudez – reenviada a Gina Amalfi – 21 y 22 de julio de 2010⁶:**

"Le solicito si es posible que usted me informe aproximadamente cuando tiempo tarda el trámite para que el juzgado expida la certificación de terminación del proceso".

¹ Para la respectiva verificación de lo afirmado remitirse a certificado de tradición y libertad: anotaciones 02 y 05; 10 a 13.

² Para la respectiva verificación de lo afirmado remitirse a la cláusula segunda de la promesa de compraventa.

³ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del correo electrónico previamente enunciado.

⁴ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del correo electrónico previamente enunciado.

⁵ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del correo electrónico previamente enunciado.

⁶ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del correo electrónico previamente enunciado.



Respuesta abogada Diana Boudez a Nelly Rodríguez: *"No sabría decirle exactamente, porque este tiempo es muy variable"*.

• **Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y dirigido a Gina Amalfi – 10 de agosto de 2010⁷:**

"El texto del otrosí a la promesa de compra venta quedaría así. Te pido un favor grande para ver si es posible que lo firmemos mañana aprovechando que mi jefe está de viaje y puedo salir sin ningún problema. Si te parece lo firmas en la notaría que te quede cerca y yo lo mando a buscar con un domicilio para no complicarnos tanto con el tiempo. Yo te llamo en la noche y conversamos. Te mando el extracto de cuenta provisional que me dieron en el banco. Mis agradecimientos por la colaboración que me brindes."

• **Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y dirigido a Gina Amalfi – 12 de agosto de 2010⁸:**

"Gina, para tu información. Mañana Dios mediante empiezo a hacer las vueltas en la notaría. Mil gracias por toda tu colaboración."

• **Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y la abogada Diana Boudez – reenviada a Gina Amalfi – 22 de octubre de 2010⁹:**

"En el día de hoy fui al Juzgado a buscar el desembargo y me informa el Señor Alfonso, funcionario del Juzgado 11 Civil que NO hay ninguna información de parte suya para el proceso de terminación y que tampoco estoy en lista de espera para terminación de proceso alguno. Me solicitaron la fotocopia del auto de terminación de proceso o que usted por favor se dirija al Juzgado. Doctora, yo le agradezco por favor me agilice esto, porque tengo plazo hasta el 29 de octubre para correr las escrituras por la compra de mi apartamento. Yo le cancelé la deuda a Bancolombia desde el pasado 29 de junio/10 y pensé que ya todo estaba listo."

Solo hasta el 05 de noviembre de 2010 fue que la demandante hiciera envío por correo electrónico a la demandada del oficio de desembargo proferido por parte del juzgado Trece Civil Municipal de Barranquilla¹⁰. Además, el registro de la cancelación total de la hipoteca solo lo realizaría la demandante el 30 de diciembre de 2010 según Escritura Pública No. 3.964 de la Notaria 7^a del circulo de Barranquilla¹¹.

⁷ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del correo electrónico previamente enunciado. A su vez, sirva el suscrito de manifestar que la fecha del presente correo es la del plazo establecido en la promesa de compraventa.

⁸ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del correo electrónico previamente enunciado.

⁹ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del correo electrónico previamente enunciado.

¹⁰ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del correo electrónico previamente enunciado.

¹¹ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia de la escritura No. 3964 de la Notaria 7^a del circulo de Barranquilla.



Se debe tener presente que materialmente la hipoteca se extingue al mismo tiempo que la obligación o contrato principal por aquel principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, pero formalmente se requiere deshacerla como se hizo, esto es, mediante escritura pública y su correspondiente inscripción en la oficina de registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2457 del código civil:

“ARTICULO 2457. <EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA>. La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.

Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.” (Subrayado por fuera del texto original)

Lo anterior expuesto, denota que el incumplimiento y la suscripción de los otrosíes modificatorios de la promesa de compraventa fueron producto de las limitaciones a la propiedad, lo cual difiere completamente de lo planteado en el escrito de pretensiones que dio inicio al proceso judicial bajo consideración.

En conclusión, frente a las manifestaciones de los presentes hechos, la causa natural de cualquier acuerdo negocial es: si lo que se intercambia no es de provecho para alguna de las partes el objeto de negocio pierde validez. En tal sentido, fue por ello que en el marco de las negociaciones del bien inmueble (que contaba con limitaciones a la propiedad), a fin de evitar cualquier controversia respecto de la cláusula segunda que disponía obligaciones a cargo de la compradora y la vendedora, ambas partes, de mutuo acuerdo, decidieron establecer en los documentos que le adicionaron al negocio jurídico la siguiente determinación:

*“(…) para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la **CLAUSULA SEGUNDA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba mencionado. También se deja constancia que de mutuo acuerdo entre las partes el saldo pendiente por pagar por la **PROMITENTE COMPRADORA**, será cancelado en **EFFECTIVO**, una vez quede completamente legalizado el traspaso del **BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba especificado, (...)”.¹²(Subrayado por fuera del texto original).*

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto; en virtud de lo establecido en la contestación de los hechos cuarto, quinto y sexto. De igual forma, frente a la no comparecencia “sin explicación” en la fecha y Notaria acordada no existe prueba que acredite dicha afirmación, por lo tanto, solicito se aplique lo previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso.

¹² Para la respectiva verificación de lo afirmado se aportan copia de los otrosíes modificatorios del contrato de promesa de compraventa.



FRENTE AL HECHO OCTAVO: Es cierto; según consta en la promesa de compraventa obrante en el plenario y que fue debidamente suscrita entre la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda, Albertina Georgina Miranda de Rodríguez y Gina Patricia Amalfi Loiseau.

FRENTE AL HECHO NOVENO: No es un hecho.

FRENTE AL HECHO DECIMO: No me consta; no existe prueba que acredite dicha afirmación, por lo tanto, solicito se aplique lo previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Parcialmente cierto; agregando la salvedad la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau se encuentra en posesión sobre el bien inmueble urbano. Por ello, conviene enunciar que, según las estipulaciones del contrato de promesa de compraventa en virtud de lo consagrado en la cláusula segunda y tercera, la demandada ostenta la posesión material sobre el bien inmueble urbano:

“SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO: (...) Las partes acuerdan que la **PROMITENTE COMPRADORA**, puede hacer uso del inmueble a partir del día en que se haga efectivo el pago de los **\$25.000.000 (VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M.L.)**”

(...)

“TERCERO: COMPROMISO: Las partes acuerdan que el presente acuerdo se hace de manera libre y espontánea, y que cada uno se compromete a sanear cualquier irregularidad que impidan el cumplimiento de lo pactado, al respecto de las consignaciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato, la entrega a paz y salvo por todo concepto, teniendo en cuenta los créditos debidos por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**; la suscripción del contrato de venta elevado a escritura pública ante la notaria Quinta de Barranquilla en la fecha indicada, la entrega material de la posesión del inmueble en la fecha señalada en la cláusula segunda, entre otros compromisos que legalmente se deriven del presente contrato de promesa de compra venta”. (Subrayado por fuera del texto original).

En consecuencia, en el transcurso de tiempo previamente enunciado la señora ha estado en posesión del inmueble con el ánimo de convertirse en la propietaria y no, según lo planteado por la parte demandante, a usar, gozar y disfrutar el bien a modo de usufructo. De tal forma, también puede anotarse que, por parte de las promitentes vendedoras, a excepción de perseguir el pago sin la ejecución de las obligaciones a su cargo, han abandonado todo lo inherente con lo que se deriva de los derechos de propiedad del inmueble, puesto que quien ha respondido y efectuado los siguientes diligencias y tramites en el apartamento durante todo este tiempo ha sido la hoy demandada: mejoras en los acabados, pinturas, cambio de pisos, cambio de sanitarios, remodelación de cocina, y recientemente la interposición de



acciones policivas en contra de actos contrarios a la convivencia entre vecinos¹³. A su vez, ha realizado de servicios públicos, así como también el pago de cuotas de administración y la suscripción de diferentes acuerdos de pagos.

En otras palabras, han sido más de diez años en los que la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau literalmente es quien representa el inmueble objeto de controversia ante todas las situaciones adversas del mismo, y, todo ello, en espera de que las promitentes vendedoras realicen la legalización de traspaso o entrega de la titularidad del bien inmueble para, posteriormente, pagar la suma sometida a obligación condicional.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Parcialmente cierto; conviene advertir frente al particular hay una contradicción del demandante, puesto que en las peticiones de su demanda elabora un juramento estimatorio basado en proyecciones de renta en virtud de un supuesto contrato de arrendamiento, sin embargo, ningún arrendatario en Colombia tiene la obligación legal de pagar el impuesto predial y de valorización. Asimismo, la demandante incurrió en el pago del predial solo bajo su propia responsabilidad, dado que, de haber cumplido con la obligación a su cargo, no hubiese sido sujeto de un proceso coactivo. Por tanto, concluir que solo está obligado a pagar el predial el propietario del bien inmueble y, hasta el momento, la parte demandante ha estado renuente a cumplir su obligación de legalización del traspaso o entrega de la titularidad del bien inmueble, en conformidad con las estipulaciones de la promesa de compraventa y los otrosíes modificatorios.

Finalmente, según se expondrá en el punto siguiente, existieron por parte de la promitente compradora diferentes abonos para el pago según lo establecido en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa. Tomando en consideración tal circunstancia, es válido preguntarse por qué la promitente vendedora no destino tales sumas para la cancelación del impuesto por los que fue embargada.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No es cierto; no le asiste razón a la parte demandante al afirmar que han existido diferentes requerimientos por parte de la demandante del proceso al extremo pasivo del mismo y que todos ellos han sido desatendidos por la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau. En este orden de ideas, conviene analizar con mucha circunspección lo expuesto por los peticionarios del proceso y nuevamente traer a colación otra situación omitida en la narración de los hechos de la demanda, toda vez que, sin existir requerimiento judicial o extrajudicial, la señora Gina Amalfi Loiseau realizó el pago de unas sumas de dinero tendientes a dar cumplimiento a la cláusula segunda de la promesa de compraventa así:

¹³ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia de solicitud de conciliación ante inspector de policía y acuerdo conciliatorio entre vecinos apto 304B y 404B.



ACTUACIÓN	VALOR	FECHA
Primer pago - Pagados el día de suscripción de la promesa de compraventa	\$ 25.000.000	21 de julio de 2010
Segundo Pago	\$ 500.000	06 de Noviembre de 2010
Tercer Pago	\$ 600.000	27 de diciembre de 2010
Cuarto pago	\$ 3.000.000	13 de enero de 2011
Quinto pago	\$ 3.500.000	Año 2016

Tabla 1: para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia de recibos de pago.

La anterior relación, da cuenta del pago de **TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$32.600.000) M/L**. Es decir, que resta por pagar **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L (\$2.400.000)**. En suma, son pagos que se han realizado de buena fe, puesto que la promesa de compraventa y sus correspondientes otrosíes indican que lo primero que debe hacerse para la materialización o culminación del negocio jurídico celebrado es la ejecución por parte de la demandante de su obligación de hacer la legalización del traspaso o entrega de la titularidad del bien inmueble por medio de la inscripción de la escritura pública en la correspondiente oficina de instrumentos públicos. Posteriormente, es cuando deberá realizarse el pago del saldo restante por parte de la promitente compradora, toda vez que la exigibilidad de su obligación está sometida a la condición de que se ejecute por parte de las promitentes vendedoras el trámite previamente enunciado:

*“SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO: (...) 2) El excedente por la suma de \$10.000.000 (DIEZ MILLONES DE PESOS M.L.) que serán consignados en efectivo, cheque de gerencia o por transferencia electrónica en la **cuenta de ahorros número 404371423-86 de BANCOLOMBIA a LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, antes del 15 de agosto de 2010, una vez en que las partes acuerdan suscribir la escritura pública de venta ante la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Barranquilla Atl., entregándose la titularidad del inmueble, una vez que LAS PROMITENTES VENDEDORAS, realice los siguientes actos de legalización y saneamiento de la propiedad actualmente a su nombre: (...)”¹⁴(Subrayado y negrillas en expresiones “una vez que” por fuera del texto original).*

FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO: Parcialmente cierto; se reconoce que existe una obligación pendiente con la administración del condominio Los Tamarindos, sin embargo, tales conceptos aportados por el apoderado judicial de la parte demandante son incorrectos, debido a que la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau ha realizado el pago de la administración en el transcurso del periodo que lleva en posesión el bien inmueble objeto del presente proceso. A su vez, ha suscrito con diferentes administradores acuerdos de pago, de modo que la suma no es la relacionada por el demandante. En consecuencia, a la fecha de corte de diciembre de 2020 se adeudaban por concepto de administración la suma de **TRES**

¹⁴ Clausula segunda – Contrato de promesa de compraventa.



MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$3.444.000)¹⁵; o que según el pago realizado a este concepto el 25 de febrero de 2021 (último pago realizado) señala un concepto pendiente de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL (\$3.434.000)**¹⁶. Por último, nada de ello permite probar que no exista voluntad de pago de este concepto al administrador del condominio.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Es cierto; según constancia de no acuerdo conciliatorio aportado por la parte demandante.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No es un hecho.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: No es un hecho.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: No es un hecho.

II. MANIFESTACIÓN GENERAL FRENTE A LOS HECHOS Y CONCLUSIONES DE LA DEMANDA.

En conclusión, la señora Gina Amalfi Loiseau proporcionó toda la disponibilidad en cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Ciertamente, el hecho de haber realizado unos pagos tendientes a dar cumplimiento a la cláusula segunda, sin el previo cumplimiento por parte de la promitente vendedora de sus obligaciones de saneamiento de la propiedad y legalización del traspaso del bien inmueble urbano, da cuenta de la buena fe de la promitente compradora.

Además, conviene señalar que la señora Gina Amalfi Loiseau NO se encuentra usufructuando de ningún modo el bien inmueble urbano en cuestión. En cambio, la promitente compradora se encuentra es en posesión del mismo. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 762 del Código Civil:

ARTICULO 762. <DEFINICION DE POSESION>. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

De igual forma, reiterar nuevamente lo que se ha manifestado hasta la saciedad en las líneas antecedentes que, según las estipulaciones del contrato de promesa de compraventa en virtud de lo consagrado en la cláusula segunda y tercera, la demandada ostenta la posesión material sobre el bien inmueble urbano:

¹⁵ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta estado de cuenta elaborado por el Condominio los Tamarindos.

¹⁶ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia de recibo de ingreso No. 10710 expedido por la administración del condominio los tamarindos.



“SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO: (...) Las partes acuerdan que la PROMITENTE COMPRADORA, puede hacer uso del inmueble a partir del día en que se haga efectivo el pago de los \$25.000.000 (VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M.L.)”

(...)

“TERCERO: COMPROMISO: Las partes acuerdan que el presente acuerdo se hace de manera libre y espontánea, y que cada uno se compromete a sanear cualquier irregularidad que impidan el cumplimiento de lo pactado, al respecto de las consignaciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato, la entrega a paz y salvo por todo concepto, teniendo en cuenta los créditos debidos por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**; la suscripción del contrato de venta elevado a escritura pública ante la notaria Quinta de Barranquilla en la fecha indicada, la entrega material de la posesión del inmueble en la fecha señalada en la cláusula segunda, entre otros compromisos que legalmente se deriven del presente contrato de promesa de compra venta”. (Subrayado por fuera del texto original

Por ello, en el transcurso de tiempo previamente enunciado la señora ha estado en posesión del inmueble con el ánimo de convertirse en la propietaria y no, según lo planteado por la parte demandante, a usar, gozar y disfrutar el bien a título de usufructo. De tal forma, también puede anotarse que, por parte de las promitentes vendedoras, a excepción de perseguir el pago sin la ejecución de las obligaciones a su cargo, han abandonado todo lo inherente con lo que se deriva de los derechos de propiedad del inmueble, puesto que quien ha respondido y efectuado los siguientes diligencias y tramites en el apartamento durante todo este tiempo ha sido la hoy demandada: mejoras en los acabados, pinturas, cambio de pisos, cambio de sanitarios, remodelación de cocina, y recientemente la interposición de acciones policivas en contra de actos contrarios a la convivencia entre vecinos¹⁷. A su vez, ha realizado el pago de servicios públicos, así como también el pago de cuotas de administración y la suscripción de diferentes acuerdos de pagos.

En otras palabras, hay una ausencia absoluta de relación entre los términos usados por la parte demandante para describir la relación sustancial de fondo y la realidad jurídica del caso. Por tanto, debe quedar completamente desvirtuado el hecho que por parte de la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau de alguna forma ostenta un usufructo, todo lo contrario; ya que sobre el bien inmueble no se está ejerciendo ningún derecho temporal debido a que la posesión y la naturaleza de la promesa de compraventa es un acto traslativo de dominio permanente; Además, la demandada ejerce la posesión con la intención de convertirse en propietaria y no para devolverlo a la demandante, siendo que se encuentra a la espera del cumplimiento de las obligaciones pendientes a cargo de la señora Nelly Nina Rodríguez de Miranda y la otra promitente vendedora; Por añadidura, consta en la promesa que, según

¹⁷ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia de solicitud de conciliación ante inspector de policía y acuerdo conciliatorio entre vecinos apto 304B y 404B.



las cláusulas precitadas, hubo un traspaso de la posesión y no, según lo equivocadamente aseverado por la parte demandante, un usufructo.

Ahora bien, frente al tema expuesto por la parte demandante referente a las enfermedades que le aquejan y sus problemas de salud, es pertinente manifestar que la parte actora realiza un análisis vago e inconexo del particular, toda vez que no existe ninguna relación entre el negocio jurídico celebrado y el Lupus Eritematoso Discoide. En este estricto sentido, y sin incurrir en alguna presunción puesto que se contesta con arreglo a lo que expresa la parte demandante en su escrito de pretensiones, es una enfermedad adquirida por la actora en el año 1992, es decir, previo a la celebración del negocio jurídico en el año 2010 (18 años antes).

Luego entonces, tengo por conducente manifestar a este despacho, a fin de seguir tal asunto a verdad real, y no a los desvaríos de la imaginación o a lo concebido por la parte demandante en medio de su situación apasionada, que el Lupus es una enfermedad inflamatoria ocasionada cuando el sistema inmunológico ataca a sus propios tejidos, así como también afecta las articulaciones, la piel, los riñones, los glóbulos, el cerebro, el corazón, los pulmones y cuyos síntomas son: fatiga, dolor de articulaciones, sarpullidos, fiebre, entre otros que se pueden exacerbar periódicamente o permanentemente.

Igualmente, frente diagnóstico en cuestión se pueden realizar dos consideraciones. La primera, respecto al aspecto físico de la enfermedad y de su adquisición, dado que dicha enfermedad nada tiene que ver con la celebración del negocio jurídico y que en el caso particular de la demandante es una enfermedad de carácter hereditario. Lo anterior, en virtud de lo que reza la historia clínica en los siguientes términos:

“2016 septiembre 14: Refiere que en su familia tienen varios miembros con enfermedad autoinmune; línea paterna; tía paterna, lupus sistémico: falleció. Sobrina y una prima hermana Lupus eritematoso en tratamiento. Línea materna; sobrina: L.E.S. quien recibe anticuerpos antimonoclonales.”¹⁸

La segunda consideración versa sobre el aspecto psiquiátrico. Es decir, el escueto examen psiquiátrico relacionado en la historia clínica aportado por la parte demandante en ningún aparte establece una relación de causalidad entre el negocio jurídico celebrado y la enfermedad adquirida por la accionante. Incluso, el mismo permite establecer de manera muy clara la génesis de los problemas psiquiátricos que sufre la demandante:

“3-MOTIVO DE CONSULTA (fecha de la primera cita: diciembre 27 de 2010):

“vengo porque tengo problemas físicos y emocionales”. Refiere que hace 20 años le fue diagnosticado Lupus Eritematoso Discoide, ha sido tratada con Cloroquina, corticoides y que esta fecha está medicada con “Transfer Factor Plus” y esta

¹⁸ Para la respectiva verificación de lo afirmado remitirse a folio 57 de la demanda presentada por Nelly Nina Rodríguez Miranda.



monitorizada por médicos de varias especialidades, tanto por su enfermedad como por los posibles efectos colaterales de los medicamentos que toma, también la ha visto un psiquiatra quien le formulo Sertralina.

Además, como secuela del Lupus, sufre de dolor crónico.”

(...)

10-ANALISIS:

“Nelly es una mujer luchadora, férrea, muy visceral, con un delicado estado de salud muy delicado que varias veces la ha postrado en cama, pero siempre se vuelve a levantar, el Lupus es una enfermedad autoinmune que ataca el tejido colágeno del cuerpo, tejido que está en todos los lugares donde se necesita movilidad, por lo tanto es una enfermedad incapacitante y muy dolorosa per se, si le sumamos que ha tenido que ser padre y madre y que tiene una situación laboral exigente, es contadora profesional.

Además, vive aterrada de tener complicaciones ya sea por las enfermedades que sufre como de los medicamentos que toma.”¹⁹ (Subrayado por fuera del texto original)

De lo transcrito, se concluye fácilmente que no existe relación de causalidad entre el negocio jurídico y los problemas de salud tanto físico como mentales de la demandante. Basta únicamente con analizar la historia clínica y los diferentes exámenes aportados al plenario para determinar que todos ellos se debieron al propio Lupus y las condiciones que se derivaron del mismo, agravadas únicamente por la situación laboral de la accionante, de conformidad a lo establecido en el desarrollo de la historia clínica.

No puedo cuando menos alentar a la demandante en su lucha contra tan terrible enfermedad como lo es la diagnosticada a la actora del proceso, así como también fortalecer el rigor con que ha venido adelantando todas sus consultas, terapias y demás acciones tendientes al cuidado de su salud. No obstante, no hay fundamento factico o jurídico de poner en conocimiento del operador judicial un hecho que nada tiene que ver con el cumplimiento o incumplimiento de un negocio jurídico. En consecuencia, solicito a la señora juez, muy respetuosamente, no tener en cuenta la anterior alegación expuesta por la parte demandante.

III. MANIFESTACIÓN FRENTE A LAS PRETENSIONES.

La señora Gina Patricia Amalfi Loiseau se opone a todas y cada una de las pretensiones invocadas por el demandante en tanto que carecen de legitimidad y fundamento jurídico, pues estas se basan en el supuesto incumplimiento de un contrato de promesa de

¹⁹ Para la respectiva verificación de lo afirmado remitirse a folio 49 y 50 de la demanda presentada por Nelly Nina Rodríguez Miranda.



compraventa que obra en el expediente del proceso, sin embargo, en realidad fue la demandante quien incumplió su obligación de realizar el saneamiento y legalización del traspaso del bien inmueble urbano objeto del proceso bajo consideración.

De igual forma, el demandante pretende el reconocimiento de arras establecidas en la promesa de compraventa, así como también el reconocimiento de un contrato de arrendamiento y dinero por concepto de pagos a predial, sin embargo, las anteriores suplicas no tienen fundamento fáctico ni jurídico, como quiera que conllevan a una contradicción del demandante y sus pretensiones, toda vez que exige el pago de las arras de la promesa, una deuda de arrendamiento en virtud de un contrato que nunca existió y el pago de predial (respecto esta última, ningún arrendatario está obligado al pago de la suma señalada). En este claro entendido, hay confusión de la demandante al establecer si lo que existe es una promesa de compraventa o un contrato de arrendamiento, dado que ambos no pueden coexistir en el mismo universo jurídico, si son declaradas por el juez.

En este entendido, se probarán las excepciones de mérito que, como medios de defensa, se expondrán a continuación:

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO DE INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA EN VIRTUD DE LA INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA POR ESTAR SOMETIDA A UNA CONDICIÓN A CARGO DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS.

La obligación a cargo de la promitente compradora estaba sometida a una condición para proceder al pago de saldo restante de la promesa de compraventa, según lo establecido en la cláusula segunda del negocio jurídico en cuestión:

“SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO: (...) 2) El excedente por la suma de \$10.000.000 (DIEZ MILLONES DE PESOS M.L.) que serán consignados en efectivo, cheque de gerencia o por transferencia electrónica en la **cuenta de ahorros número 404371423-86 de BANCOLOMBIA a LAS PROMITENTES VENDEDORAS, antes del 15 de agosto de 2010, una vez en que las partes acuerdan suscribir la escritura pública de venta ante la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Barranquilla Atl., entregándose la titularidad del inmueble, una vez que LAS PROMITENTES VENDEDORAS, realice los siguientes actos de legalización y saneamiento de la propiedad actualmente a su nombre: (...)”** (Subrayado y negrillas en expresiones “una vez que” por fuera del texto original).

El término “una vez que” establece la condición que, para que la promitente compradora procediera con el pago del saldo restante de la cláusula segunda, las promitentes vendedoras deberían: i) realizar los actos de legalización y saneamiento de la propiedad; ii) entregar la titularidad del inmueble; y, posteriormente la señora Gina Amalfi Loiseau cancelaría el saldo restante. Es decir, la promitente compradora debía de entregar la suma



de **\$10.000.000 (DIEZ MILLONES DE PESOS M.L.)**, en la fecha acordada en la promesa de compraventa para suscribir la escritura pública de venta ante la Notaria Quinta del Círculo Notarial de Barranquilla Atl., previo cumplimiento por las promitentes vendedoras de los actos de legalización, saneamiento de la propiedad y entrega de la titularidad del inmueble; no antes. Ciertamente, quien podría realizar el pago de una propiedad sobre la cual no se tenía la certeza de que realmente sería traspasada teniendo en cuenta las limitaciones y gravámenes existentes sobre los derechos reales de las promitentes vendedoras.

Por lo anterior, a la fecha del 30 de octubre de 2010 (fecha de cumplimiento del negocio jurídico, tomando en consideración que los otrosíes suscritos con posterioridad a esta fecha son inválidos por provenir únicamente de una de las dos vendedoras) las promitentes vendedoras no habían levantado los embargos, saneado la propiedad y, obviamente, entregar la titularidad del bien inmueble, por lo cual existió un incumplimiento de las mismas. Consecuencialmente, la obligación de la promitente vendedora no ha nacido a vida jurídica o, al menos, no hasta la entrega de la titularidad del bien inmueble que es el compromiso aún pendiente por la parte vendedora.

Asimismo, a pesar de que se solicita ante el despacho la inexistencia de los mismo, el espíritu de esta obligación condicional puede observarse en los otrosíes modificatorios del contrato de promesa de compraventa en donde se acordó lo siguiente:

*“(...) para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la **CLAUSULA SEGUNDA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba mencionado, También se deja constancia que de mutuo acuerdo entre las partes el saldo pendiente por pagar por la **PROMITENTE COMPRADORA**, será cancelado en **EFFECTIVO**, una vez quede completamente legalizado el traspaso del **BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba especificado, (...)”*.²⁰(Subrayado por fuera del texto original).

Adicionalmente, en la promesa de compraventa el compromiso a ejecutar por parte de las promitentes vendedoras era de conformidad con la cláusula tercera de la promesa de compraventa:

*“**TERCERO: COMPROMISO:** Las partes acuerdan que el presente acuerdo se hace de manera libre y espontánea, y que cada uno se compromete a sanear cualquier irregularidad que impidan el cumplimiento de lo pactado, (...) la entrega del inmueble a paz y salvo por todo concepto, teniendo en cuenta los créditos debidos por las **PROMITENTES VENEDORAS**; la suscripción del contrato de venta elevado a escritura pública ante la notaria Quinta de Barranquilla en la fecha indicada, (...)”*²¹
(Subrayado por fuera del texto original).

²⁰ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aportan copia de los otrosíes modificatorios del contrato de promesa de compraventa.

²¹ Para la respectiva verificación de lo afirmado remitirse a clausula tercera del contrato de promesa de compraventa.



Por ello, conviene analizar de manera detallada la anterior estipulación con la finalidad de determinar que el incumplimiento provino de la inejecución de las obligaciones a cargo de las promitentes vendedoras. En este sentido: i) El apartamento se encontraba embargado por créditos hipotecarios debidos a la CORPORACIÓN NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI" y la entidad BANCOLOMBIA S.A.; ii) Para hacer el traspaso del bien inmueble era necesario sanear la propiedad; iii) Que a la fecha del 15 de agosto de 2010 aún no se había levantado las hipotecas (cumplimiento de las obligaciones de la promesa de compraventa); iv) posteriormente, se suscribió otrosí extendiendo la fecha de cumplimiento hasta el 30 de octubre de 2010, para que las promitentes vendedoras levantaran las hipotecas y los embargos (primer otrosí); v) según se expondrá en otra excepción los otrosíes firmados con posterioridad a la anterior fecha enunciada son nulos por provenir únicamente de una de las dos de las promitentes vendedoras; vi) Por lo anterior, a la fecha del 30 de octubre de 2010 existe un incumplimiento de las vendedoras al no realizar el saneamiento y traspaso de la propiedad.

Ahora bien, es pertinente señalar que el traspaso se entiende realizado cuando se ejecutó la conducta señalada en el artículo 756 del Código Civil Colombiano:

"ARTICULO 756. <TRADICION DE BIENES INMUEBLES>. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca."

Al respecto, recuerda también la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

"La transferencia del dominio, tratándose de bienes inmuebles, se produce cuando se registra el título en la oficina correspondiente, tal y como lo ha reiterado esta Corporación:

Con respecto a los bienes inmuebles, la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, "no es necesaria la entrega material de



inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina.»²² (Subrayado por fuera del texto original).

Por otra parte, una propiedad se entiende saneada según lo establecido en el artículo 1893 del Código Civil:

“La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.”

De lo citado, no existía ningún amparo para la promitente compradora respecto a los derechos reales que pretendía adquirir, como quiera que los gravámenes y limitaciones a la propiedad establecidos contra las promitentes vendedoras impedían la materialización de tal situación jurídica y no estaban facultadas para tal disposición de la propiedad.

En este orden de ideas, la obligación del pago del saldo restante por parte de la promitente compradora no es exigible (por estar sometido a condición) hasta cuando las promitentes vendedoras: i) realicen los actos de legalización y saneamiento de la propiedad; ii) entregar la titularidad del inmueble.

A la fecha del 30 de octubre de 2010, la condición a cargo de las promitentes vendedoras a la que hace mención no se había cumplido, por cuanto hasta esa fecha no habían hecho los levantamientos de las hipotecas y de los embargos derivados de las mismas. Nuevamente reiterar, que los otrosíes firmados con posterioridad a esta fecha resultan inválidos debido a que no fueron suscritos por ambas promitentes vendedoras, de suerte que la conclusión a la que se llega consiste en el incumplimiento de la condición pactada por parte de este extremo del negocio jurídico.

Por consiguiente, abona al vacío la parte demandante al exigir el cumplimiento de una obligación que nunca ha exigible por ella. En efecto, esto ha sido lo dispuesto por el ordenamiento civil colombiano:

“ARTICULO 1530. <DEFINICION DE OBLIGACIONES CONDICIONALES>. Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.”

A su vez, el cuerpo normativo previamente citado establece en otro de sus artículos lo siguiente:

“ARTICULO 1542. <EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION CONDICIONAL>. No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente.”

²² Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Bogotá D.C. 03 de marzo de 2020. Sentencia SC674-2020. M.P: Ariel Salazar Ramírez.



La razón, los hechos, el derecho y la promesa de compraventa indican que debía hacerse para la culminación del negocio jurídico celebrado es que la demandante ejecute su obligación de hacer la legalización y saneamiento, así como la entrega de la titularidad del bien inmueble por medio de la inscripción de la escritura pública en la correspondiente oficina de instrumentos públicos. Posteriormente, es cuando deberá realizarse el pago del saldo restante de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L (\$2.400.000)** que es lo pendiente después de los abonos realizados por la promitente compradora.

Lo anterior, en concordancia con lo establecido en el artículo 749 del Código Civil Colombiano y la jurisprudencia citada:

“ARTICULO 749. <SOLEMNIDADES PARA LA ENAJENACION>. Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas.”

Para terminar la exposición de la presente excepción, el inciso segundo del artículo 1857 del código civil, el cual hace alusión al perfeccionamiento de los contratos de compraventa, dispone que: *“La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”.*

En conclusión, el incumplimiento del negocio jurídico proviene de las promitentes vendedoras y no de la promitente compradora, puesto que a la fecha del 30 de octubre de 2010 no pudieron hacer el saneamiento y legalización de la propiedad de la propiedad, junto con la entrega de la titularidad del bien inmueble.

- Solicitud:

Así las cosas, de manera atenta y respetuosa, me permito solicitar a su honorable despacho que decrete probada la siguiente excepción mediante la declaratoria de existencia de obligación condicional a cargo de las promitentes vendedoras y la no existencia o nacimiento a la vida jurídica de pagar el saldo restante de la compraventa por parte de la promitente compradora.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO DE CUMPLIMIENTO TOTAL DEL PAGO DE LA COMPRAVENTA E INEXIGIBILIDAD DE LAS ARRAS POR PARTE DE LA PROMITENTE VENDEDORA.

Como efectivamente puede constatararse en los documentos aportados al plenario, en el caso sub examine se pactó la exigibilidad de arras frente al incumplimiento de alguna de las partes del contrato. En este orden de ideas, es oportuno establecer ciertas consideraciones frente a lo que el ordenamiento jurídico colombiano señala en torno a esta figura jurídica en cuestión.

Las arras, desde una perspectiva elemental y sencilla, pueden definirse como una garantía frente a la celebración de un negocio jurídico. Desde luego, el fundamento de las mismas puede construirse desde una perspectiva legal y jurisprudencial, puesto que son diferentes



los artículos y sentencias que hacen referencia de ellas en varias formas: arras de retracción o penitenciales y arras confirmatorias.

En el caso bajo consideración, se pactaron arras en la cláusula cuarta del negocio jurídico así:

“CUARTO: ARRAS Y CUMPLIMIENTO: *Las partes acuerdan que se fijan como arras del presente contrato la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00) que se estipulan a favor del contratante que cumpla y en contra del incumplido quien automáticamente se constituirá en deudor de esta suma en favor del contratante cumplidor, quien podrá exigir judicialmente el pago de esta suma manifestando a las autoridades el aspecto incumplido de las cláusulas pactadas, y en todo caso el acordante incumplido autoriza la deducción de las arras de cualquier suma que se haya entregado en depósito a manera de indemnización por el incumplimiento que surja de cualquiera de las partes.”*²³(Subrayado por fuera del texto original).

En consecuencia, es imprescindible tomarse la tarea de analizar punto por punto los apartes subrayados de la cláusula anterior.

Primero: *“se estipulan a favor del contratante que cumpla y en contra del incumplido”* – este es quizás el asunto de mayor relevancia, habida cuenta que señala que para la exigibilidad de las arras se tomara en cuenta el contratante cumplido y el incumplido, fijándose esta suma en favor del primero y en contra del segundo. Con relación a esto, es importante establecer que las mismas no pueden declararse en favor de las promitentes vendedoras, puesto que es precisamente esta parte la que ha incumplido el contrato de promesa de compraventa. Nuevamente, como ya se ha expuesto en líneas anteriores, el pago del saldo restante de la compraventa estaba sujeto a la obligación condicional por parte de la demandante de efectuar el saneamiento de la propiedad y la legalización del traspaso del bien inmueble, y, posteriormente, la promitente compradora procedería en conformidad a lo señalado en la cláusula segunda del negocio jurídico en cuestión. Por consiguiente, como quiera que aún no ha nacido a la vida jurídica la obligación de la demandada, y aún está pendiente la ejecución de la obligación de legalización del traspaso por parte de la demandante, este concepto de las arras debe fijarse en favor de Gina Patricia Amalfi Loiseau y en contra de las promitentes vendedoras, debido a que el incumplimiento proviene de estas al aun tener obligaciones por realizar.

Segundo: *“quien automáticamente se constituirá en deudor de esta suma en favor del contratante cumplidor”* – en virtud de lo que se ha expuesto en repetidas ocasiones, las promitentes vendedoras se han constituido automáticamente en deudoras de las arras en favor de la promitente compradora.

Tercero: *“y en todo caso el acordante incumplido autoriza la deducción de las arras de cualquier suma que se haya entregado en depósito a manera de indemnización por el*

²³ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia del contrato de promesa de compraventa.



incumplimiento que surja de cualquiera de las partes” – una vez verificado el incumplimiento, la parte cumplidora, estaba facultada de deducir la suma de las arras de los pagos que se hubieren efectuado. En consecuencia, al inicio del negocio jurídico, específicamente en la fecha de suscripción de la promesa, la promitente compradora realizó el pago de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$25.000.000)** y consecutivamente hizo los siguientes:

Segundo Pago	\$ 500.000	06 de Noviembre de 2010
Tercer Pago	\$ 600.000	27 de diciembre de 2010
Cuarto pago	\$ 3.000.000	13 de enero de 2011
Quinto pago	\$ 3.500.000	Año 2016

Así las cosas, logró cancelar **TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L (\$32.600.000)**, quedando por cancelar **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L (\$2.400.000)**. Sin embargo, en virtud de la estipulación contractual analizada, la promitente compradora está facultada para descontar de estas sumas en cuestión el valor de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/L (\$10.000.000)** correspondiente a las arras del presente contrato de promesa de compraventa por el incumplimiento de las promitentes vendedoras.

Luego entonces, al efectuar la anterior operación, es decir, la deducción de las arras del saldo cancelado, puede predicarse que los **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L (\$2.400.000)** ya fueron pagados con los **DIEZ MILLONES DE PESOS M/L (\$10.000.000)**, de modo que hay un pleno cumplimiento de la cláusula segunda por parte de la promitente compradora, y, en la actualidad, no se adeuda ningún concepto por parte de esta, existiendo, como efecto lógico de lo anterior, un cumplimiento total del pago de contrato de promesa de compraventa.

Por último, se establece de manera clara que en el negocio jurídico objeto de revisión se pactaron arras confirmatorias, según lo señalado por el artículo 1861 del Código Civil:

“ARTICULO 1861. <ARRAS CONFIRMATORIAS>. Si expresamente se dieran arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2o.

No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes.”

Por ello, es correcto aseverar que el espíritu o la esencia de ellas es confirmar el negocio y no retractarse del mismo, y, según las pruebas obrantes en el plenario, ninguna de las partes está desistiendo del negocio, o, quizás, según la pretensión de la demanda, solo la parte de las promitentes vendedoras. Al respecto de esta figura jurídica, es decir, las arras confirmatorias, ha señalado la honorable Corte Suprema de Justicia que:



“En cuanto a los fines de las «arras», se ha determinado, que puede tener alguno de los siguientes propósitos: (i) confirmar el negocio jurídico y de acuerdo con ello, constituye una señal de confirmación del convenio; por lo que adquieren la denominación de «arras confirmatorias»; (ii) facultar a los contratantes para desistir o retractarse del contrato, asumiendo o soportando la parte que ha dado, la pérdida de las mismas y cuando es quien las ha recibido, restituyéndolas dobladas, y de acuerdo con ello se les identifica como «arras de retractación»; (iii) confirmar el acuerdo y asegurar su ejecución, supuesto este último que se extiende a la estimación anticipada de los perjuicios por el incumplimiento contractual, y por eso se les conoce como «arras confirmatorias penales»²⁴. (Subrayado por fuera del texto original).

Por tanto, según lo expuesto por el profesor Renato Arturo de Silvestri Saade las arras confirmatorias son *“Entregadas como prueba simbólica o señal de la confirmación del contrato. En este caso, si el contrato se realiza, las arras deben restituirse a quien las dio, o imputarse a buena cuenta del precio; si no se realiza, la parte inculpable, tiene derecho a la indemnización de perjuicios mediante la liquidación judicial correspondiente”*.

- Solicitud:

De esta manera, me permito solicitar a su despacho, muy comedidamente, que declare probada la siguiente excepción por medio de la declaratoria de cumplimiento total del pago de la compraventa por parte de la promitente compradora y la inexigibilidad de las arras por parte de las promitentes vendedoras, siendo que este último extremo incumplió las obligaciones a su cargo y, por consiguiente, a la integralidad del contrato de promesa de compraventa.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO DE INEXISTENCIA DE LOS OTROSÍES SUSCRITOS CON POSTERIORIDAD AL 28 DE OCTUBRE DE 2010 E INCUMPLIMIENTO DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS.

Finalmente, la última excepción a proponer en la siguiente contestación es la formulada en este momento. Ella se sustentará sobre las bases de la legitimación en la disposición de los derechos efectuada en el negocio jurídico respecto de la suscripción de los otrosíes modificatorios de la promesa suscritos con posterioridad al 28 de octubre de 2010.

Así las cosas, sea lo primero señalar que las promitentes vendedoras son Nelly Nina Rodríguez Miranda y Albertina Georgina Miranda de Rodríguez (ambas con la titularidad sobre el bien inmueble); por otra parte, la promitente compradora era únicamente la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau.

²⁴ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Bogotá D.C. 31 de julio de 2018. Sentencia SC3047-2018. M.P: Luis Alonso Rico Puerta.



En este estricto orden de ideas, me dirijo a ustedes al tenor de lo dispuesto en el artículo 1611 del Código Civil que establece como requisitos de la promesa de compraventa los siguientes:

“ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.” (Subrayado por fuera del texto original).

Al respecto, existe una remisión normativa que nos conduce al artículo 1502 del Código Civil que establece los requisitos para obligarse:

“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.” (Subrayado por fuera del texto original).

En estas circunstancias, los pasajes o expresiones señaladas no se limitan únicamente a determinar si sobre una persona existe alguna interdicción, sino que también contemplan la posibilidad de que una persona pueda obligarse a cumplir con lo prometido en un negocio jurídico o si ella se encuentra facultada para efectuar la disposición de derechos o, tan siquiera, para obligarse.

A este respecto, la disposición de los derechos prometidos en el contrato de compraventa debía provenir de todos los sujetos que participaron en el negocio, especialmente, en la parte vendedora que estaba compuesta por una pluralidad de mujeres, habida cuenta que una sola de las dos no tenía la legitimidad para comprometer a la otra. En definitiva, era



necesaria la firma de ambas y no de una sola de ellas, puesto que sin la participación de ambas ese acto sería ineficaz en el entendido de que la titularidad la ostentaban las dos y, por consiguiente, ambas eran las legitimadas para acordar los objetivos y modificaciones del acuerdo de voluntades. Sin la firma de alguna de las promitentes vendedoras, la otra no puede disponer libremente del bien inmueble en el presente negocio.

En agregado a lo anterior, debemos entonces dirigir la discusión a lo que aquellas normas señalan cuando existen varios propietarios sobre un mismo bien inmueble, comunitarios o proindiviso, en la cual todos ellos ostentan un derecho parcial sobre la propiedad raíz siendo que no se determina exactamente qué parte corresponde. Así las cosas, según lo preceptuado en el artículo 2323 del Código Civil:

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

Por tanto, teniendo en cuenta que ambas poseen derechos sobre el inmueble controvertido, es menester que ambas, simultáneamente, realizaran la participación en el negocio jurídico, puesto que ello está sujeto a disposición y repartición en partes iguales.

Pese a ello, no fue así como ocurrieron las cosas en el negocio jurídico celebrado y los otrosíes modificatorios de la promesa de compraventa, debido a que en los actos que establecían cambios el factor predominante fue la ausencia de la firma y consentimiento de la señora Albertina Georgina Miranda de Rodríguez. Como reza aquel axioma de derecho: *“una cosa es vender y otra consentir en la venta”.*

En consecuencia, la fecha máxima del cumplimiento de las obligaciones en el caso bajo examen era el 30 de octubre de 2010 como quiera que hasta este punto consta la participación de la promitente vendedora enunciada, de suerte que de aquellos actos suscritos con posterioridad a esta fecha deben de tomarse como inexistentes.

Por el motivo expuesto, teniendo en cuenta que no hubo ninguna extensión de los plazos hasta el 31 de enero de 2011 sino hasta el 30 de octubre de 2010, al no poder las promitentes vendedoras realizar el saneamiento de la propiedad y la entrega de la titularidad, se concluye que existe un incumplimiento de este extremo negocial.

- Solicitud:

En conclusión, muy respetuosamente, solicito se declare por parte de este honorable despacho la inexistencia de los otrosíes suscritos con posterioridad a la fecha del 28 de octubre de 2010 al no contar con el consentimiento de la promitente vendedora Albertina Georgina Rodríguez de Miranda. Luego entonces, también se declare el incumplimiento del negocio jurídico celebrado por parte de las promitentes vendedoras al no existir extensión de las obligaciones hasta el 31 de enero de 2011.

**EXCEPCIÓN GENÉRICA.**

De acuerdo con lo regulado en nuestro ordenamiento procesal, declárese cualquier excepción que se llegare a probar en el curso del proceso. Lo anterior, en concordancia con lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.”

V. DIAGRAMA FLUJO DE ACTIVIDADES DEL NEGOCIO JURÍDICO – INCUMPLIMIENTO DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS.

FECHA	OBSERVACIÓN
21 de julio de 2010	Suscripción promesa de compraventa y pago de \$25.000.000.
15 de agosto de 2010	Resto de las obligaciones contenidas en la promesa
11 de agosto de 2010	Otrosí de la promesa extendiendo el plazo a las promitentes vendedoras hasta el 30 de octubre de 2010 para saneamiento de la propiedad, según consta en las diferentes comunicaciones aportadas al plenario.
30 de octubre de 2010	Incumplimiento del negocio jurídico por parte de las promitentes vendedoras al no efectuar el saneamiento y la legalización del traspaso del inmueble objeto de la controversia en la fecha acordada.
Observaciones generales: 1. Nulidad de los otrosíes modificatorios de la promesa suscritos con posterioridad a la fecha 11 de agosto de 2010, habida cuenta que estos se encuentran únicamente suscritos por una de las dos promitentes vendedoras del negocio jurídico; es decir, nulidad de los otrosíes con fecha de 28 de octubre de 2010, 29 de diciembre de 2010 y subsiguientes. 2. En consecuencia, incumplimiento del negocio jurídico por parte de las promitentes vendedoras, al no hacer el saneamiento y traspaso de la propiedad el 30 de octubre de 2010.	



VI. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Respecto al juramento estimatorio de la parte demandante conviene realizar un análisis serio y detallado, habida cuenta de la disparidad y las imprecisiones respecto a su versión de los hechos, sus pretensiones y las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodean el caso bajo consideración, especialmente lo que versa sobre una supuesta deuda por arriendo.

En este orden de ideas, sea lo primero manifestar que nunca existió ni nunca existirá un contrato de arrendamiento entre la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau y Nelly Nina Rodríguez Miranda en virtud de las consideraciones que se exponen en las líneas siguientes.

PRIMERO: Lo que existe entre el extremo activo y pasivo de la presente relación jurídica sustancial procesal es un contrato de promesa de compraventa; no un contrato de arrendamiento. Ello es así, debido a que existe un documento denominado “*Contrato de promesa de compraventa de bien inmueble*” que se encuentra firmado por las señoras Nelly Nina Rodríguez Miranda, Albertina Georgina Miranda de Rodríguez y Gina Patricia Amalfi Loiseau. Adicionalmente, dicho documento cuenta con los criterios establecidos en el artículo 1611 del Código Civil Colombiano:

“ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

Con base en lo anterior, es decir, el contrato de promesa de compraventa que se encuentra debidamente firmado por los extremos de la presente demanda, no se entiende cuáles son los criterios que utiliza la parte demandante para establecer la existencia de un contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: Bajo el contexto anterior, la parte actora fundamenta las censuras y reproches de su demanda, así como una indemnización, basados en un contrato de arrendamiento que no existió. En tal sentido, le asiste al suscrito el deber de realizar algunas precisiones respecto al contrato de arrendamiento en los siguientes términos:



“ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

De la definición precitada, pueden extraerse los elementos esenciales que hacen parte del contrato de arrendamiento, estos son: i) el otorgamiento del goce o uso de un bien; ii) el precio que se paga por el uso o goce del bien y iii) el consentimiento de las partes. Nótese el hecho de que hay ausencia de tales elementos en el caso bajo consideración, toda vez que no existe el consentimiento de las partes respecto a un contrato de arrendamiento, ni tampoco se está pagando un precio por el uso del bien inmueble por parte de la señora Gina Amalfi Loiseau. Al respecto, también se ha pronunciado la honorable Corte Suprema de Justicia:

“La definición que del contrato de arrendamiento trae el artículo 1973 ibídem indica que son de su esencia, de un lado, una cosa, cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. En el primer caso, que es el que interesa en la litis de que ahora conoce la Corte, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.”

Así, el pago de un precio por una de las partes a la otra, sin que quien lo hace reciba contraprestación alguna, convertiría el acto jurídico en una donación, por ejemplo, pero en ningún caso podría configurar un contrato bilateral, conmutativo, temporal, de ejecución sucesiva y oneroso como lo es el de arrendamiento. A su turno, la concesión del uso o goce de una cosa sin contraprestación económica, estructuraría un contrato no ya de arrendamiento sino un típico comodato o préstamo de uso”²⁵ (Subrayado por fuera del texto original).

Por lo que se concluye respecto al tema del arrendamiento que el alcance de tal negocio jurídico se encuentra claramente establecido en las normas jurídicas y en la jurisprudencia, entre las cuales no existe ninguna discrepancia. En este sentido, en el caso bajo consideración no puede hablarse de ningún contrato de arrendamiento y mucho menos de una deuda por arrendamiento.

TERCERO: Tal y como manifesté en el acápite de las manifestaciones frente a los hechos, no puede exigirse el pago de impuesto predial, dado que ningún arrendatario está obligado al pago del tributo previamente enunciado. El exigir el pago del mismo es una contradicción entre los mismos argumentos del demandante, dado que solo están obligados al pago del mismo los propietarios o los poseedores, dado que el hecho que grava este impuesto es el derecho de propiedad o posesión que se ostenta sobre un bien raíz.

²⁵ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Bogotá D.C. 07 de julio de 1970. M.P: Ernesto Cediél Ángel



CUARTO: Por último, nuevamente existe una contradicción de la parte demandante al exigir el pago de arras cuando alega que existe un contrato de arrendamiento. Por consiguiente, no le asiste ni razón ni derecho en tal pretensión.

VII. MANIFESTACIÓN ACERCA DE LOS MEDIOS DE PRUEBAS SOLICITADOS POR LA PARTE DEMANDANTE.

DOCUMENTALES: Rechazase de plano por impertinente, inconducente e inútil la siguiente:

11. Historia clínica. (10) folios.

La prueba aportada al presente proceso resulta impertinente, toda vez que ella no versa sobre supuestos que conlleven a determinar si existe o no un incumplimiento por parte de los extremos del negocio jurídico sobre el bien inmueble urbano objeto del presente proceso. Lo anterior, dado que el demandante no demostró, ni siquiera sumariamente, la existencia de una relación de causalidad entre el Lupus Eritematoso Discoide padecido por la Demandante y el negocio jurídico celebrado. Todo lo contrario, lo único que dice la historia clínica es que es una enfermedad hereditaria agravada solo por el estrés laboral de la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda.

La prueba aportada es inconducente, dado que no tiene la aptitud legal para poder establecer que: i) Existe un incumplimiento en el contrato celebrado; ii) Existe una relación de causalidad entre el Lupus Eritematoso Discoide, el estrés y un presunto incumplimiento en el contrato celebrado.

La prueba aportada al proceso resulta inútil, debido a que no se desglosaría ningún hecho novedoso a parte de los ya establecidos por la parte demandante, como tampoco, les sumaría veracidad a los hechos ya alegados, por lo que, se entorpecería el funcionamiento del aparato judicial al extendernos en algo que no nos conduce a nada desconocido.

VIII. SOLICITUD DE DECRETO DE PRUEBAS.

Solicito tener como tales:

- DOCUMENTALES:

1. Promesa de contrato de compraventa suscrito entre Nelly Nina Rodríguez Miranda, Albertina Georgina Miranda de Rodríguez y Gina Patricia Amalfi Loiseau.
2. Otrosí Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble de 11 de agosto de 2010.
3. Otrosí No. 2 Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble de 28 de octubre de 2010.
4. Otrosí Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble de 29 de diciembre de 2010.



5. Recibo/comprobante de pago por valor de **QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$500.000)** fechado de 6 de noviembre de 2010 elaborado y firmado por la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda.
6. Recibo de caja menor por valor de **SEISCIENTOS MIL PESOS M/L (\$600.000)** fechado de 27 de diciembre de 2010 firmado por la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda.
7. Recibo/comprobante de pago por valor de **TRES MILLONES DE PESOS M/L (\$3.000.000)** fechado de 13 de enero de 2011 elaborado y firmado por la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda.
8. Citación audiencia de conciliación.
9. Constancia de no acuerdo No. 300 de la Casa de Justicia la Paz Calle 100 No. 12F – 57.
10. Convenio de pago de 24 de junio de 2016 suscrito por el señor Armando Enrique Gonzalez Escorcia (cónyuge de la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau).
11. Estado de cuenta administración condominio Los Tamarindos con fecha de 01 diciembre de 2020.
12. Recibo de ingreso No. 10710 expedido por la administración del condominio los tamarindos pagado por la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau.
13. Recibo de pago de impuesto predial de 29 de octubre de 2010 cancelado por la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau.
14. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez dirigido a la señora Gina Amalfi – 09 de junio de 2010.
15. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez dirigido a la señora Gina Amalfi – 11 de junio de 2010.
16. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez dirigido a la señora Gina Amalfi – 18 de junio de 2010.
17. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez dirigido a la señora Gina Amalfi – 19 de junio de 2010.
18. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y la abogada Diana Boudez – reenviada a la señora Gina Amalfi – 21 y 22 de julio de 2010. (podrá ser verificado dentro del correo de 12 de agosto de 2010).
19. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y dirigido a la señora Gina Amalfi – 10 de agosto de 2010.
20. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y dirigido a la señora Gina Amalfi – 12 de agosto de 2010.
21. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y la abogada Diana Boudez – reenviada a la señora Gina Amalfi – 22 de octubre de 2010.
22. Comunicaciones vía correo electrónico entre la señora Nelly Rodríguez y dirigido a la señora Gina Amalfi – 05 de noviembre de 2010.
23. Oficio de desembargo No. 1713 de fecha 09 de agosto de 2010 proferido por el Juzgado Trece Civil Municipal de Barranquilla dentro del proceso con radicación 2009-0403.
24. Escritura Publica No. tres mil novecientos sesenta y cuatro (3.964) del 30 de diciembre de 2010 otorgado por Bancolombia S.A. a favor de Nelly Nina Rodríguez Miranda para el acto de Cancelación de Hipoteca en la Notaria Séptima del Circulo de Barranquilla.
25. Queja por comportamiento contrario a la convivencia ciudadana interpuesta por la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau.



26. Audiencia del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 ante inspección de policía entre las señoras Gina Patricia Amalfi Loiseau (Quejosa) y Isabel Noriega Vargas (Presunta infractora).

- INTERROGATORIO DE PARTE:

1. Solicito a este despacho se sirva citar en la forma establecida en el artículo 184 del Código General del Proceso y el Decreto Legislativo 806 de 2020, a la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda, para que en audiencia pública que tendrá lugar en la fecha y hora que el señor juez de conocimiento señale, con el ánimo de que se pronuncie sobre los hechos que son objeto de la presente contestación. en consecuencia, la demandante podrá ser citada en el correo electrónico nellyni60@hotmail.com, en el dirección Calle 66 No. 50 – 50 edificio CAC (Barranquilla, Atlántico) o al teléfono celular 318 696 4147.
2. Solicito a este despacho se sirva de citar en la forma establecida en el artículo 184 del Código General del Proceso y Decreto Legislativo 806 de 2020, a la doctora Ilba Bilbao, para que en audiencia pública que tendrá lugar en la fecha y hora que el señor juez de conocimiento señale, con el ánimo de que se pronuncie, en su calidad de anterior apoderada judicial de la Señora Nelly Nina Rodríguez Miranda, sobre la reunión sostenida entre la demandante y la demandada para el pago de la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$3.500.000)**; en consecuencia, podrá ser citada en el correo electrónico ilbabilbao@hotmail.com, en la dirección Carrera 49B No. 74 – 142 (Barranquilla, Atlántico) o al teléfono celular 310 362 8549.

IX. DERECHO.

Invoco como fundamentos de derecho los siguientes:

PRIMERO - PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO:

- **Autonomía de la Voluntad:** *“La autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.”*²⁶
- **Pacta Sunt Servanta – “lo pactado obliga”:** Toda convención debe ser fielmente cumplida por las partes de acuerdo a lo pactado.
- **Bona fides – “buena fe”:** “Fidelidad, quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando que esta no lo engañará”²⁷.

²⁶ Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-934/2013. M.P: Nilson Pinilla Pinilla

²⁷ E. Danz, la interpretación de los negocios jurídicos, Librería General de Victoriano Suárez, Madrid, pág. 191.



- **Jusvigilantibus Scriptum:** En el campo del derecho, las personas deben obrar con diligencia y cuidado para defender sus intereses.
- **Una cosa es vender y otra consentir en la venta.**
- **Contra testimonio escrito, no ha de traerse testimonio no escrito.**

SEGUNDO - CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991:

- **Artículo 58:** Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. (...)

TERCERO – CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO:

- **Artículo 749:** Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas.
- **Artículo 756:** Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.
- **Artículo 762:** La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.
- **Artículo 1530:** Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.
- **Artículo 1542:** No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente.
- **Artículo 1611:** Requisitos de la promesa.
- **Artículo 1893:** La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.
- **Artículo 1973:** El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.
- **Artículo 2323:** El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.



- **Artículo 2457:** La hipoteca se extingue junto con la obligación principal. (...) Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.

CUARTO – FUNDAMENTOS JURISPRUDENCIALES:

- Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Sentencia SC674-2020 - 03 de marzo de 2020. M.P: Ariel Salazar.
- Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-227/2009. M.P: Luis Ernesto Vargas Silva.
- Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-934/2013. M.P: Nilson Pinilla Pinilla.
- Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Bogotá D.C. 07 de julio de 1970. M.P: Ernesto Cediel Ángel.

X. PRETENSIONES.

1. Que **SE DECLAREN** probadas todas y cada una de las excepciones propuestas.
2. **SE DECLARE** la existencia de obligación condicional a cargo de las promitentes vendedoras y la no existencia o nacimiento a la vida jurídica de pagar el saldo restante de la compraventa por parte de la promitente compradora.
3. **SE DECLARE** probado el cumplimiento total del pago de la compraventa por parte de la promitente compradora y la inexigibilidad de las arras por parte de las promitentes vendedoras, siendo que este último extremo incumplió las obligaciones a su cargo y, por consiguiente, a la integralidad del contrato de promesa de compraventa.
4. **SE DECLARE** la inexistencia de los otrosíes suscritos con posterioridad a la fecha del 28 de octubre de 2010 al no contar con el consentimiento de la promitente vendedora Albertina Georgina Rodríguez de Miranda. Luego entonces, también se decrete el incumplimiento del negocio jurídico celebrado por parte de las promitentes vendedoras al no existir extensión de las obligaciones hasta el 31 de enero de 2011.
5. Que **SE ORDENE** a las promitentes vendedoras realizar la entrega de la titularidad del bien inmueble urbano identificado con folio de matrícula 040-300120.
6. Que **SE CONDENE** en costas a la parte demandante.

XI. NOTIFICACIONES.

- DEMANDANTE:

Dirección: Calle 66 No. 50-50 - Edificio CAC, Apto 902ª; Barrio Prado Viejo.

Email: nellyni60@hotmail.com

Celular: 318 696 4147

- APODERADO JUDICIAL DEMANDANTE:



Dirección: Carrera 44 No. 38-11 piso 13 oficina 13E - Edificio Banco Popular; Barranquilla – Atlántico.

Email: jaider.hc@hotmail.com

Celular: 300 521 9673

- DEMANDADA:

Dirección: Calle 50 No. 13-33 Apto 304 B – Condominio los Tamarindos; Barranquilla – Atlántico.

Email: ginamalo1965@gmail.com

Celular: 304 521 6444

- APODERADO JUDICIAL DEMANDADA:

Dirección: Calle 3ª No. 25-74 Apto 1906 – Club Tower II Villa Campestre; Barranquilla – Atlántico.

Email: jmayaabogados@gmail.com

Celular: 301 788 5576

XII. ANEXOS DE LA CONTESTACIÓN.

Me permito, muy respetuosamente, anexar los documentos relacionados como pruebas, poder para actuar debidamente otorgado de conformidad a las disposiciones vigentes, copia de la contestación. Todo lo anterior, de conformidad a lo establecido en el Código General del Proceso y el Decreto 806 de 2020.

Atentamente:

JULIO ALEJANDRO MAYA AMADOR

C.C. 79.938.533

T.P. 236325 del C.S. de la J.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

En el Distrito de Barranquilla (Atlántico), a los 21 días del mes de Junio de Dos Mil Diez (2010), entre los suscritos a saber **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA** y **ALBERTINA GEORGINA MIRANDA DE RODRIGUEZ**, ambas mujeres, mayores de edad, identificadas como aparece al pie de sus correspondientes firmas, obrando en calidad de poseedoras y propietaria del inmueble urbano de propiedad horizontal ubicado en la Carrera 13B entre calles 45D y 45E con nomenclatura urbana No. 50-29, Apartamento 304-B del condominio denominado "EL TAMARINDO", jurisdicción del Distrito de Barranquilla Atl., con número de Matrícula Inmobiliaria 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, Atl., quienes adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, por una parte, y la señora **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU**, mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, quien para los efectos del presente acuerdo se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos acordado celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, que se regirá por las normas civiles y comerciales aplicable al presente contrato y por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO: LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, se compromete mediante el presente acuerdo de voluntad, prometer en venta a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, el inmueble de propiedad horizontal cuya posesión y titularidad ejercen, y que esta ubicado en la Carrera 13B entre calles 45D y 45E con nomenclatura urbana No. 50-29, Apartamento 304-B del condominio denominado "EL TAMARINDO", jurisdicción del Distrito de Barranquilla Atl, con número de Matrícula Inmobiliaria 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, Atl, y esta determinado como integrante del condominio **EL TAMARINDO** el cual esta ubicado en el Bloque O Manzana No. 18 de esta ciudad, ubicado en la acera SUROESTE de la Carrera 13B, haciendo esquina con la acera NOROESTE de la calle 45D de la Urbanización LAS CEIBAS, lote de terreno que tiene un área de 645 M2, con las siguientes medidas y linderos: NOROESTE: Mide 30 Mts. y linda con el lote B de la misma Manzana. NOROESTES; 21,50 Mts. y linda con la carrera 13B, antes avenida B en medio con predios que son o fueron de M.T. Mendoza Amaris, SURESTE; Mide 30 Mts. y linda con la calle 45D en medio antes calle 5 con predio de la compañía nombrada. SUROESTE; mide 21,50 Mts. y linda con lote D de la misma Manzana. **SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO:** Las partes acuerdan que el valor de la venta del bien inmueble que se promete en el presente acuerdo, será por la suma de **\$35.000.000. (TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L.)**, que las partes han acordado pagar de la siguiente manera: 1) La suma de **\$25.000.000. (VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M.L.)** que serán consignados en efectivo, cheque de gerencia o por transferencia electrónica en la **cuenta de ahorros número 404371423-86 de BANCOLOMBIA** a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** en la fecha de la suscripción de la presente promesa de compraventa. 2) El excedente por la suma de **\$10.000.000 (DIEZ MILLONES DE PESOS M.L.)** serán consignados en efectivo, cheque de gerencia o por transferencia electrónica en la **cuenta de ahorros número 404371423-86 de BANCOLOMBIA** a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, antes del 15 de agosto del 2.010, una vez en que las partes acuerdan suscribir la escritura pública de venta ante la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Barranquilla Atl., entregándose la titularidad del inmueble, una vez que **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, realice los siguientes actos de legalización y saneamiento de la propiedad actualmente a su nombre: El pago total del Crédito hipotecario debido a la CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI" determinada dicha hipoteca abierta sin limite de cuantía otorgada mediante escritura pública No. 4601 del 20 de diciembre de 1997 de la Notaria 7 de la ciudad de Barranquilla, especificado en la anotación No. 5 del certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria No. 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla Atl., y el pago total del crédito con acción real debido a la entidad **BANCOLOMBIA S.A.**, que se esta ejecutando judicialmente ante el despacho del Juzgado 13 Civil Municipal de la

REPUBLICA DE COLOMBIA
Distrito del Atlántico
NOTARIA QUINTA
BARRANQUILLA

COLOMBIA
Atlántico
QUINTA
BARRANQUILLA

COMPARECENCIA PERSONAL Y
AUTENTICACIÓN DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones

Fecha: MIRANDA DE RODRIGUEZ ALBERTINA GEORGINA Hora: 10:50
22/06/2010 Doc No:26.157.949

T.P. No _____ Y manifestó:
Que la presente firma fue colocada personalmente
por él y acepta el contenido del mismo como cierto
y verdadero. 22 JUN. 2010
Barranquilla.

Albertina Miranda de Rodriguez
FIRMA AUTOGRAFA

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA

A SOLICITUD DEL USUARIO LA SUSCRITA (O)
NOTARIA (O) CERTIFICA: QUE EN SU
PRESENCIA EL OTORGANTE ESTAMPO EN ESTE
DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR
DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA



COMPARECENCIA PERSONAL Y
AUTENTICACIÓN DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones

Fecha: AMALFI LOISEAU GINA PATRICIA Hora: 10:50
22/06/2010 Doc No:32.694.762

T.P. No _____ Y manifestó:
Que la presente firma fue colocada personalmente
por él y acepta el contenido del mismo como cierto
y verdadero. 22 JUN. 2010
Barranquilla.

Gina Loiseau Amalfi
FIRMA AUTOGRAFA

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA

A SOLICITUD DEL USUARIO LA SUSCRITA (O)
NOTARIA (O) CERTIFICA: QUE EN SU
PRESENCIA EL OTORGANTE ESTAMPO EN ESTE
DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR
DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA



12
17



OTROSI CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

En el Distrito de Barranquilla (Atlántico), a los 11 días del mes de Agosto de Dos Mil Diez (2010), entre los suscritos a saber **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA** y **ALBERTINA GEORGINA MIRANDA DE RODRIGUEZ**, ambas mujeres, mayores de edad, identificadas como aparece al pie de sus correspondientes firmas, obrando en calidad de poseedoras y propietaria del inmueble urbano de propiedad horizontal ubicado en la Carrera 13B entre calles 45D y 45E con nomenclatura urbana No. 50-29, Apartamento 304-B del condominio denominado "EL TAMARINDO", jurisdicción del Distrito de Barranquilla Atl., con número de Matrícula Inmobiliaria 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, Atl., quienes adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, por una parte, y la señora **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU**, mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, quien para los efectos del presente acuerdo se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos decidido en completo mutuo acuerdo entre las partes el presente **OTROSI** al contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO** arriba especificado, firmado el pasado 22 de junio del 2.010 en la Notaría Quinta del círculo de Barranquilla extendiendo el plazo a **LA PROMITENTE COMPRADORA** y a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** hasta el 30 de Octubre del 2.010, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la **CLAUSULA SEGUNDA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba mencionado.

Nelly Rodriguez M
NELLY RODRIGUEZ MIRANDA
C. C. No. 32.631.468 de Barranquilla, Atl.
LA PROMITENTE VENDEDORA

Albertina Miranda de Rodriguez
ALBERTINA MIRANDA DE RODRIGUEZ
C. C. No. 26.157.949 de San Carlos, Cord.
LA PROMITENTE VENDEDORA

Gina Amalfi L

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU
C. C. No. 32.694.782 de Barranquilla
LA PROMITENTE COMPRADORA

18

10

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y HUELLA

En la Notaría Octavo del Circuito de Barranquilla, compareció: *Gina Amalfi Loiseau* quien exhibió la C.C. No. *32694782* Expedida en *Barranquilla*

Declaró que la firma y la huella que aparecen en el presente documento son verdaderas y que el contenido del mismo es cierto y verdadero.

Gina Amalfi L

Firma autógrafa del declarante

1 AGO, 2010

BARRANQUILLA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y HUELLA

En la Notaría Octavo del Circuito de Barranquilla, compareció: *Albertina M de Rodríguez* quien exhibió la C.C. No. *26157919* Expedida en *La Ciba*

y declaró que la firma y la huella que aparecen en el presente documento son verdaderas y que el contenido del mismo es cierto y verdadero.

Albertina M de Rodríguez

Firma autógrafa del declarante

12 AGO, 2010



(2)
19

OTROSI No. 2 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

En el Distrito de Barranquilla (Atlántico), a los 28 días del mes de octubre de Dos Mil Diez (2010), entre los suscritos a saber **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA** mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, obrando en calidad de poseedora y propietaria del inmueble urbano de propiedad horizontal ubicado en la Carrera 13B entre calles 45D y 45E con nomenclatura urbana No. 50-29, Apartamento 304-B del condominio denominado "**EL TAMARINDO**", jurisdicción del Distrito de Barranquilla Atl., con número de Matricula Inmobiliaria 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, Atl., quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte, y la señora **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU**, mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, quien para los efectos del presente acuerdo se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos decidido en completo mutuo acuerdo entre las partes el presente **OTROSI No. 2** al contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO** arriba especificado, firmado el pasado 22 de junio del 2.010 en la Notaría Quinta del círculo de Barranquilla extendiendo el plazo a **LA PROMITENTE COMPRADORA** y a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta el **30 de Noviembre del 2.010**, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la **CLAUSULA SEGUNDA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba mencionado. Tambien se deja constancia que de mutuo acuerdo entre las partes el saldo pendiente por pagar por la **PROMITENTE COMPRADORA**, será cancelado en **EFFECTIVO**, una vez quede completamente legalizado el traspaso del **BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba especificado.


NELLY RODRIGUEZ MIRANDA
C. C. No. 32.631.468 de Barranquilla, Atl.
LA PROMITENTE VENDEDORA


GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU
C. C. No. 32.694.782 de Barranquilla
LA PROMITENTE COMPRADORA

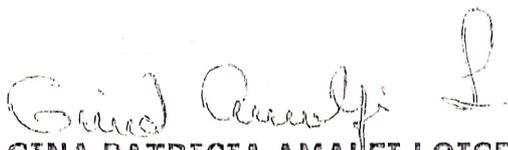
OTROSI - CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

20

11

En el Distrito de Barranquilla (Atlántico), a 29 días del mes de Diciembre de Dos Mil Diez (2010), entre los suscritos a saber **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA** mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, obrando en calidad de poseedora y propietaria del inmueble urbano de propiedad horizontal ubicado en la Carrera 13B entre calles 45D y 45E con nomenclatura urbana No. 50-29, Apartamento 304-B del condominio denominado "**EL TAMARINDO**", jurisdicción del Distrito de Barranquilla Atl., con número de Matrícula Inmobiliaria 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, Atl., quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte, y la señora **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU**, mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, quien para los efectos del presente acuerdo se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos decidido en completo mutuo acuerdo entre las partes el presente **OTROSI No. 2** al contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO** arriba especificado, firmado el pasado 22 de junio del 2.010 en la Notaría Quinta del círculo de Barranquilla extendiendo el plazo a **LA PROMITENTE COMPRADORA** y a **LA PROMITENTE VENDEDORA** hasta el 31 de Enero del 2.011, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la **CLAUSULA SEGUNDA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba mencionado. Tambien se deja constancia que de mutuo acuerdo entre las partes el saldo pendiente por pagar por la **PROMITENTE COMPRADORA**, será cancelado en **EFFECTIVO**, una vez quede completamente legalizado el traspaso del **BIEN INMUEBLE URBANO**, arriba especificado.


NELLY RODRIGUEZ MIRANDA
C. C. No. 32.631.468 de Barranquilla, Atl.
LA PROMITENTE VENDEDORA

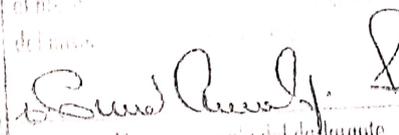

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU
C. C. No. 32.694.782 de Barranquilla
LA PROMITENTE COMPRADORA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y FUELLA

en la Notaría Quinta del C. de Barranquilla,
comparecieron Amalfi Loiseau
Nelly Rodriguez Miranda
quien exhibió la C. No. 32694782

Expedida en Barranquilla
y declaro que los que aparecen en
el presente documento conocen el contenido
del mismo.


Firma autorizada del declarante


Barranquilla, 30 DIC. 2010
El Notario Público de Barranquilla

Barranquilla, 6 de noviembre del 2.010

RECIBI DE GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU, LA SUMA DE \$500.000. (QUINIENTOS MIL PESOS M.L.) EN EFECTIVO POR CONCEPTO DE ANTICIPO SOBRE EL SALDO PENDIENTE POR CANCELAR, POR LA VENTA DEL APARTAMENTO 304B EN EL CONDOMINIO EL TAMARINDO SEGÚN PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE ARRIBA MENCIONADO FIRMADA EL PASADO 22 DE JUNIO/10.....



RECIBI: NELLY RODRIGUE MIRANDA
C.C 32.631.468 DE B.QUILLA
LA PROMITENTE VENDEDORA

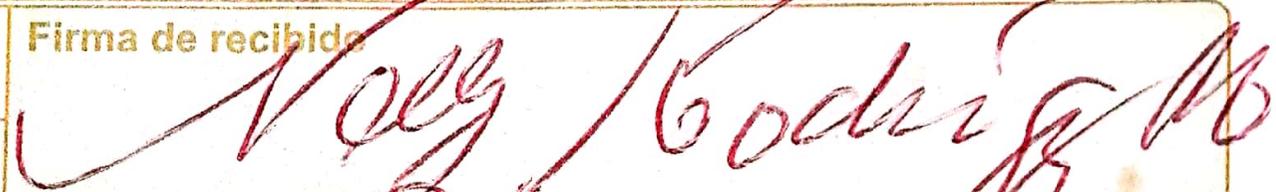
Recibo de Caja Menor

Productos **Eco** 

Ciudad	BZ	27	12	2010	No
Pagado a					\$ 600.000

Concepto
Recibi de Cena Malo
La suma de Seiscientos mil
pesos en efectivo abono saldo

Valor (en letras)
Compra apto 304 B Condom
el Tamarindo

Código	Firma de recibido
Aprobado	
	CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
	32631488

a, 13 DE ENERO DEL 2.011

RECIBI DE GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU, LA SUMA DE \$3.000.000 (TRES MILLONES DE PESOS M.L.) EN EFECTIVO POR CONCEPTO DE ANTICIPO SOBRE EL SALDO PENDIENTE POR CANCELAR, POR LA VENTA DEL APARTAMENTO 304B EN EL CONDOMINIO EL TAMARINDO SEGÚN PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE ARRIBA MENCIONADO FIRMADA EL PASADO 22 DE JUNIO/10.....

Nelly Rodrigue Miranda

RECIBI: NELLY RODRIGUE MIRANDA
C.C 32.631.468 DE B.QUILLA
LA PROMITENTE VENDEDORA

\$4.566.436.

6



Representante legal de la
Señora Nelly Rodríguez Hernández
Jhonny Sepúlveda Acuña

CITACION AUDIENCIA DE CONCILIACION

CITACION No. 0001-

REF. ENTREGA DE BIEN INMUEBLE - INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

Teniendo en cuenta que el o la señor (a) JHONNY SEPULVEDA ACUÑA ha solicitado una Audiencia de Conciliación por vez, para debatir y buscar un arreglo amistoso al caso que tiene que ver con ENTREGA DE BIEN INMUEBLE. El suscrito Conciliador en Equidad Dr. NELSON FLOREZ MALDONADO, de la Casa de Justicia del Barrio La Paz de Barranquilla, cita a los señores (a) GINA AMAIRI JOISEAU a este despacho con el fin de escuchar su versión, para lo cual se ha señalado el día 09 de MAYO del año 2019 a las 09:14, con el propósito de llegar a unos acuerdos.

Se le comunica a las partes intervinientes en la Audiencia de Conciliación que podrán suministrar las pruebas o elementos de juicio que deseen aportar y que le serán válidos en un eventual proceso judicial. Además se advierte a las partes que la inasistencia a la Audiencia de Conciliación podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un futuro proceso jurídico, de conformidad con lo establecido en el Artículo 22 de la Ley 640 de 2001

Se le recuerda que para la asistencia debe presentar su documento de identidad, acompañada de la presente citación. Artículo 26, Ley 497/99.

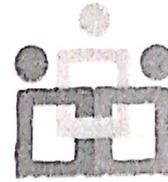
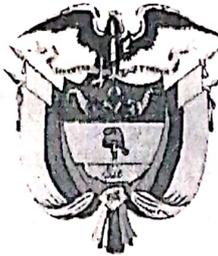
Cordialmente,


NELSON FLOREZ MALDONADO
Conciliador en Equidad
C.C. No. 8.698.517 de Barranquilla
Cel. Cel. 301 573 34 15

Nombrado mediante acuerdo 2627 del 28/11/2005 por el Tribunal Superior del Distrito de Barranquilla.

Proceso Ordinario

Celular 301 573 34 15 Email: nelflorez2011@hotmail.com Barranquilla - Colombia



75

48

PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD

CONSTANCIA DE NO ACUERDO No. 300

Fecha: 9 de mayo jueves, del año 2019. hora: 9: 30 (AM.)

Lugar donde se realiza esta constancia, Casa de Justicia la Paz, ubicada en la **Calle 100 No. 12F-57, Barrio la Paz Barranquilla (Atlántico) Colombia.**

Se Desempeñó como Conciliadora en Equidad la Dra. **RINA LEONOR TAMARA SUAREZ**, Identificado con cédula de Ciudadanía N.º **32.739867** de Barranquilla Atlántico Colombia. Quien está **AVALADA POR EL MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA. NOMBRADA POR EL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA. MEDIANTE ACUERDO N° 2627 DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DEL 2005. DE CONFORMIDAD O SUSTENTO LEGAL QUE OTORGA LA LEY 23 DE 1991.**

Estuvieron presente en Casa de Justicia La Paz, con el fin de adelantar una audiencia de conciliación en equidad, los siguientes:

Convocante:

Nombre(s): **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA**

Identificada cedula de ciudadanía Numero 32.631.468 de Barranquilla.

Dirección: Calle 66 No50-50 Apto 902A. Barrio Prado.

Tel: 3186964147

Abogado de la parte convocante.

Nombre (S): **JAIDER ENRIQUE HERNANDEZ CARO**

Identificado cedula de ciudadanía Numero 72.272.824 de Barranquilla

Tarjeta profesional Numero: 277989.

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

Convocado:

Nombre: **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU.**

Identificada Cédula de Ciudadanía **No32 .694.782** de Barranquilla

Dirección: Calle50 No13-33 apto 304B Barrio Cevillar

Tel: cel. 3103475515

Las partes antes referenciadas Señoras. **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA Y JAIDER ENRIQUE HERNANDEZ CARO** No llegaron a ningún acuerdo conciliatorio referente a una propiedad que está en disputa ubicada en la siguiente dirección Calle 45D No 13-33 Apto 304B Condominio el Tamarindo.

Después, de haber explicado los alcances de la actual audiencia de conciliación y al no encontrar acuerdos conciliatorios entre las partes, la presente conciliadora en equidad, embestida de autoridad transitoria, expide la presente **CONSTANCIA DE NO ACUERDO**, para que la misma supla y cumpla, como **REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD** ante otra instancia judicial.

Obligación que se expresa en la **LEY 1395 12 DE JULIO DEL 2010 ARTÍCULO 52.**

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD
RINA LEONOR TAMARA SUAREZ
CONCILIADORA EN EQUIDAD
Celular 3126795757

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD
RINA LEONOR TAMARA SUAREZ
CONCILIADORA EN EQUIDAD

Convenio de Pago

Deudor(es): Armando Gonzalez, con cédula 8.762.474
Acreedor: Conjunto residencial de Lomas representante legal: Jairo Bonilla Brodura

Entre los suscritos, Deudor y Acreedor, mediante este documento suscribimos un Convenio de Pago que se registrará por las siguientes cláusulas:

Primera. Deuda: El deudor reconoce deber al acreedor una obligación por el valor de un millón novecientos cincuenta y siete mil (\$1.957.000 =), que corresponde a: Capital por valor de \$1.957.000 =, Intereses de plazo \$ — 0 —, intereses de mora \$ — 0 —, gestión por cobro coactivo -honorarios \$ — 0 — y gastos de notificaciones y correspondencia \$ — 0 —.

Segunda. Acuerdo de Pago: Debido al incumplimiento del Deudor en el pago de la obligación al Acreedor, se acuerda de mutuo acuerdo el siguiente plan de pagos: Canón por quincenalmente la suma de \$40.000 = lo cual será distribuido en 2 \$40.000 = para cancelar mes actual de administración y \$40.000 = para abonar de deuda hasta finalizar el total adeudado. (se detalla la forma de pago, cuotas, montos, fechas de pago, intereses sobre el capital, etc.)

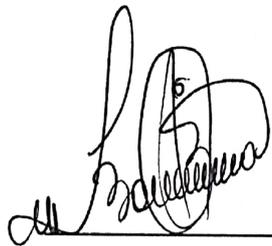
Tercera. Proceso Judicial y Suspensión (opcional si hay demanda): La obligación morosa relacionada en el punto primero, está siendo cobrada mediante proceso judicial que cursa en el Juzgado — civil — de la ciudad de —. Cuando el deudor pague la primera cuota de este acuerdo, el Acreedor solicitará al Juez la suspensión del proceso judicial hasta cuando se normalice la obligación morosa. El proceso judicial se activará inmediatamente en caso que el Deudor incumpla este Convenio de Pago.

Cuarta. Condición Resolutoria: Si el Deudor incumple cualquiera de los plazos y montos fijados, el Acreedor puede inmediatamente iniciar con las acciones de cobro judicial por los montos adeudados.

Se suscribe dos ejemplares a los 24 días del mes de Junio de 2016

Firmas (Firman Deudor y Acreedor)

Deudor



Acreedor

CONJUNTO RESIDENCIAL EL TAMARINDO

consejoadmontamarindo@gmail.com

Calle 50 No.13-33. Tel. 362 3582. CEL. 3045372605 Barranquilla

CONJUNTO RESIDENCIAL EL TAMARINDO										
ESTADO DE CUENTA A :										
MES	FECHA	ADMION Y CUOTAS POR MES	BLO QUE PAR C.O.	APT O	RECIBO	PROPIET ARIO	MES CANCEL ADO	VR PAGADO	VR CUOTA ADMION	SALDO
sep-19	4/09/2019	SALDO INI	B	304		ARMAN DO GONZAL				2.962.000
OCTUBRE	1/10/2019	CUOTA ADMON							45.000	3.007.000
NOVIEMBRE	1/11/2019	CUOTA ADMON							45.000	3.052.000
DICIEMBRE	1/12/2019	CUOTA ADMON							45.000	3.097.000
ENERO	1/01/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.142.000
FEBRERO	1/02/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.187.000
MARZO	1/03/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.232.000
ABRIL	1/04/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.277.000
MAYO	1/05/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.322.000
JUNIO	1/06/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.367.000
JULIO	1/07/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.412.000
AGOSTO	1/08/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.457.000
SEPTIEMBRE	1/09/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.502.000
OCTUBRE	1/10/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.547.000
octubre-2020	20/10/2020	ADMION	B	304	10392FF	GINA AMALFI	ABONO A	193.000		3.354.000
NOVIEMBRE	1/11/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.399.000
DICIEMBRE	1/12/2020	CUOTA ADMON							45.000	3.444.000

CONJUNTO RESIDENCIAL EL TAMARINDO

Régimen de Propiedad Horizontal

Personería Jurídica/ Resol. 0584 del 25 de Agosto/1998/. NIT: 802 008.245-3

Calle 50 N° 13-33. Tel.: 362 3582 • Barranquilla

Administración **Nº 10710**
RECIBO DE INGRESO

Nº MM

Por valor de: \$ 100.000=

Fecha: FEB. 25-2021

Apto. y Bloque: 304-B

Consignación: _____ Cheque Nº: _____ Banco: _____

Pagado por: GINA AMALFI

Concepto del pago	X	Correspondiente al (a los) mes (meses) de
Cuota de administración		
Arriendo de parqueadero		
Arriendo de local		
Otro	X	ABONO A DEUDA.
Saldo pendiente después de este pago: \$		<u>3.434.000</u>
		<u>YENNY DE LA ROSA.</u> Nombre, firma y C.C. de quien recibe



DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
 CIUDAD DE OPORTUNIDADES
 GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS
 Impuesto Predial Unificado

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

749172

ALCALDIA DE BARRANQUILLA
 Distrito Especial, Industrial y Portuario

BANCO

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		FECHA DE VENCIMIENTO		29/10/2010
REFERENCIA CATASTRAL	01-05-0469-0099-901	DIRECCION DEL PREDIO	C 50 13 33 Ap 304B	
B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO				
AREA DEL TERRENO(M2)	28	AREA CONSTRUIDA (M2)	56	MATRICULA INMOBILIARIA 040-0300120-97
DESTINO HABITACIONAL	ESTRATO 2 BAJO		TARIFA 5,6/1000	% EXENCION 0
C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO				
APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIFICACION		
ARQUITECTURA-URBANA-LIMITADA		TIPO	N	NUMERO 0802001429-1



(415)7707277260016(8020)000000749172(3900)00000001337564(96)20101029

TOTAL DEUDA:	1,337,564
DESCUENTO OTORGADO:	0
TOTAL A PAGAR:	1,337,564

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
 CIUDAD DE OPORTUNIDADES
 GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS
 Impuesto Predial Unificado

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

749172

ALCALDIA DE BARRANQUILLA
 Distrito Especial, Industrial y Portuario

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO FECHA DE VENCIMIENTO 29/10/2010

REFERENCIA CATASTRAL 01-05-0469-0099-901 DIRECCION DEL PREDIO C 50 13 33 Ap 304B

B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO

AREA DEL TERRENO(M2) 28 AREA CONSTRUIDA (M2) 56 MATRICULA INMOBILIARIA 040-0300120-97

DESTINO HABITACIONAL ESTRATO 2 BAJO TARIFA 5,6/1000 % EXENCION 0

C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO

APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL DOCUMENTO DE IDENTIFICACION

ARQUITECTURA-URBANA-LIMITADA TIPO N NUMERO 0802001429-1

VIGENCIA	P. LIQ.	CONCEPTO	VALOR CAPITAL	VALOR INTERES	SUBTOTAL	DESCUENTO	SALDO TOTAL
2010	1	IMPUESTO A CARGO	203,000	14,094	222,094	0	222,094
2009	1	IMPUESTO A CARGO	202,000	68,317	270,317	0	270,317
2008	1	IMPUESTO A CARGO	115,400	71,498	186,898	0	186,898
2007	1	IMPUESTO A CARGO	111,000	97,852	208,852	0	208,852
2006	1	IMPUESTO A CARGO	105,700	119,300	226,000	0	226,000
2005	1	IMPUESTO A CARGO	93,400	127,003	223,403	0	223,403

DISTRITO

Ud. Presenta deuda en las Vigencias: 2010,2009,2008,2007,2006,2005,2004,2003,2002,2001 y 2000



(415)7707277260016(8020)000000749172(3900)00000001337564(96)20101029

Tasa Interes Mora Diaria: 0.05370

Tasa Vigente Desde: 01/10/2010 Hasta 31/12/2010

ENTIDADES RECAUDADORAS

- BANCO DE BOGOTA - BANCC SUDAMERIS - BBVA - BANCO DE OCCIDENTE - BANCO AGRARIO - BANCO DAVIVIENDA -

TOTAL DEUDA:	1,337,564
DESCUENTO OTORGADO:	0
TOTAL A PAGAR:	1,337,564

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
 CIUDAD DE OPORTUNIDADES
 GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS
 Impuesto Predial Unificado

RECIBO OFICIAL DE PAGO No.

749172

ALCALDIA DE BARRANQUILLA
 Distrito Especial, Industrial y Portuario

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

REFERENCIA CATASTRAL 01-05-0469-0099-901 DIRECCION DEL PREDIO C 50 13 33 Ap 304B
 FECHA DE VENCIMIENTO 29/10/2010

B. INFORMACION SOBRE CARACTERISTICAS DEL PREDIO

AREA DEL TERRENO(M2) 28 AREA CONSTRUIDA (M2) 56 MATRICULA INMOBILIARIA 040-0300120-97
 DESTINO HABITACIONAL ESTRATO 2 BAJO TARIFA 5,6/1000 % EXENCION 0

C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO

APELLIDOS Y NOMBRES/RAZON SOCIAL DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
 ARQUITECTURA-URBANA-LIMITADA TIPO N NUMERO 0802001429-1

CONTRIBUYENTE

VIGENCIA	P. LIQ.	CONCEPTO	VALOR CAPITAL	VALOR INTERES	SUBTOTAL	DESCUENTO	SALDO TOTAL
2010	1	IMPUESTO A CARGO	201,000	14,094	222,094	0	222,094
2009	1	IMPUESTO A CARGO	202,000	68,317	270,317	0	270,317
2008	1	IMPUESTO A CARGO	115,400	71,498	186,898	0	186,898
2007	1	IMPUESTO A CARGO	111,000	97,852	208,852	0	208,852
2006	1	IMPUESTO A CARGO	103,700	119,300	226,000	0	226,000
2005	1	IMPUESTO A CARGO	95,400	127,003	223,403	0	223,403

Ud. Presenta deuda en las Vigencias: 2010,2009,2008,2007,2006,2005,2004,2003,2002,2001 y 2000



(415)7707277260016(8020)000000749172(3900)00010001337564(96)20101029

Tasa Interes Mora Diaria: 0.05370

Tasa Vigente Desde: 01/10/2010 Hasta 31/12/2010

ENTIDADES RECAUDADORAS

- BANCO DE BOGOTA - BANCO SUDAMERIS - BBVA - BANCO DE OCCIDENTE - BANCO AGRARIO - BANCO DAVIVIENDA - BANCO AVILA LAS

TOTAL DEUDA:	1,337,564
DESCUENTO OTORGADO:	0
TOTAL A PAGAR:	1,337,564

Correo 09 de junio de 2010

CERTIF TRADICION APTO EL TAMARINDO Rm: FAVOR ASESORIA

Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

Mié 9/06/2010 8:28 PM

Para: ginamalo1965@hotmail.com <ginamalo1965@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

document2010-05-28-130537.pdf;

Gina, buenas noches: Te envío el certif. de tradición con las instrucciones que me dieron en el Bancolombia, para solucionar los 2 temas pendientes que tiene. Y estoy en estos trámites. Agradezco tu atención

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

----- Remitido por Nelly Rodriguez/Redsis con fecha 09/06/2010 08:26 p.m. -----

Liliana Oyaga Amaris

<LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO>

Para Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

cc

28/05/2010 04:08 p.m.

Asunto RE: FAVOR ASESORIA

Buenas tardes Nelly; En relación a su consulta te informo lo siguiente:

Para las cancelaciones de hipoteca se puede dar trámite a la que constituyo la constructora. Solicítala por medio de una carta en una sucursal y aporta el certif. de tradición actualizado. La hipoteca tuya no se puede cancelar hasta que no hayas pagado toda la deuda.

En relación al embargo, debes acercarte al juzgado 11 Civil Municipal de Barranquilla Rad. 2003-01047 donde te expiden el desembargo para que lo registres.

Cualquier inquietud me informas.

De: Nelly Rodriguez [<mailto:NRodriguez@redsis.com>]**Enviado el:** Viernes, 28 de Mayo de 2010 01:19 PM**Para:** Liliana Oyaga Amaris**Asunto:** FAVOR ASESORIA

Lily, buenas tardes:

Perdoname por quitarte tiempo, pero necesito me asesores en algo. En la notaría me dicen que en el certificado de tradición (adjunto) hay 2 hipotecas en las anotaciones No.2 y 5 y el tema del embargo. Me gustaría hablar contigo al respecto, por favor llamame cuando tengas un tiempito, para que porfa me asesores, porque no se en cuánto tiempo despues de pagar el saldo total de la deuda se solucionan estas cosas, para yo poner términos de tiempo correctos en la promesa de compra venta. Mil gracias por tu acostumbrada colaboración.

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

El contenido de este mensaje y de los archivos adjuntos están dirigidos exclusivamente a sus destinatarios y puede contener información privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario real, por favor informe de ello al remitente y elimine el mensaje de inmediato, de tal manera que no pueda acceder a él de nuevo. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido verificado con software antivirus; sin embargo, el remitente no se hace responsable en caso de que en éste o en los archivos adjuntos haya presencia de algún virus que pueda generar daños en los equipos o programas del destinatario.

This e-mail and its attachments may contain privileged or confidential information and are addressed exclusively to their intended recipients. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this e-mail and its attachments from your system. The storage, recording, use or disclosure of this e-mail and its attachments by anyone other than the intended recipient is strictly prohibited. This message has been verified using antivirus software; however, the sender is not responsible for any damage to hardware or software resulting from the presence of any virus.

Correo 11 de junio de 2010

POR FAVOR LLAMAME Rm: CERTIF TRADICION APTO EL TAMARINDO

Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

Vie 11/06/2010 12:41 PM

Para: ginamalo1965@hotmail.com <ginamalo1965@hotmail.com>

Gina, buenos dias: Te solicito por favor me llames para que me digas que has pensado de la compra del apartamento, porque tengo otras ofertas. Mil gracias.

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

----- Remitido por Nelly Rodriguez/Redsis con fecha 11/06/2010 12:41 p.m. -----

Nelly Rodriguez/Redsis

Para ginamalo1965@hotmail.com

09/06/2010 08:26 p.m.

cc

Asunto CERTIF TRADICION APTO EL TAMARINDO

Rm: FAVOR ASESORIA

Gina, buenas noches: Te envío el certif. de tradición con las instrucciones que me dieron en el Bancolombia, para solucionar los 2 temas pendientes que tiene. Y estoy en estos trámites. Agradezco tu atención

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

----- Remitido por Nelly Rodriguez/Redsis con fecha 09/06/2010 08:26 p.m. -----

Liliana Oyaga Amaris

Para Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

<LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO>

cc

Asunto RE: FAVOR ASESORIA

28/05/2010 04:08 p.m.

Buenas tardes Nelly; En relación a su consulta te informo lo siguiente:

Para las cancelaciones de hipoteca se puede dar trámite a la que constituyo la constructora. Solicítala por medio de una carta en una sucursal y aporta el certif. de tradición actualizado. La hipoteca tuya no se puede cancelar hasta que no hayas pagado toda la deuda.

En relación al embargo, debes acercarte al juzgado 11 Civil Municipal de Barranquilla Rad. 2003-01047 donde te expiden el desembargo para que lo registres.

Cualquier inquietud me informas.

De: Nelly Rodriguez [<mailto:NRodriguez@redsis.com>]

Enviado el: Viernes, 28 de Mayo de 2010 01:19 PM

Para: Liliana Oyaga Amaris

Asunto: FAVOR ASESORIA

Lily, buenas tardes:

Perdoname por quitarte tiempo, pero necesito me asesores en algo. En la notaría me dicen que en el certificado de tradición (adjunto) hay 2 hipotecas en las anotaciones No.2 y 5 y el tema del embargo. Me gustaría hablar contigo al respecto, por favor llamame cuando tengas un tiempito, para que porfa me asesores, porque no se en cuánto tiempo despues de pagar el saldo total de la deuda se solucionan estas cosas, para yo poner términos de tiempo correctos en la promesa de compra venta. Mil gracias por tu acostumbrada colaboración.

[anexo document2010-05-28-130537.pdf eliminado por Nelly Rodriguez/Redsis]

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

El contenido de este mensaje y de los archivos adjuntos están dirigidos exclusivamente a sus destinatarios y puede contener información privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario real, por favor informe de ello al

remitente y elimine el mensaje de inmediato, de tal manera que no pueda acceder a él de nuevo. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido verificado con software antivirus; sin embargo, el remitente no se hace responsable en caso de que en éste o en los archivos adjuntos haya presencia de algún virus que pueda generar daños en los equipos o programas del destinatario.

This e-mail and its attachments may contain privileged or confidential information and are addressed exclusively to their intended recipients. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this e-mail and its attachments from your system. The storage, recording, use or disclosure of this e-mail and its attachments by anyone other than the intended recipient is strictly prohibited. This message has been verified using antivirus software; however, the sender is not responsible for any damage to hardware or software resulting from the presence of any virus.

Correo 18 de junio de 2010

Re: FW: PROMESA DE COMPRAVENTA DE GINA PATRICIA

Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

Vie 18/06/2010 2:13 PM

Para: Armando Gonzalez Escorcía <arengoes@msn.com>**CC:** ginamalo1965@hotmail.com <ginamalo1965@hotmail.com> 2 archivos adjuntos (68 KB)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA GINA AMALFI Y NELLY RODRIGUEZ.doc; Promesa compra venta apto Nelly.doc;

Buenas tardes Gina. Te envío el borrador completo de la promesa de compra venta. Ya se la envié a la abogada de la empresa para que por favor me de su visto bueno, una vez ella me responda yo te comento. Si tienes alguna observación, me informas. Mil gracias.

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

Armando Gonzalez Escorcía <arengoes@msn.com>

Para <nrodriguez@redsis.com>

cc

15/06/2010 01:56 p.m.

Asunto FW: PROMESA DE COMPRAVENTA DE GINA PATRICIA

Nelly te la envío para que vayas revisando y me comentes si quieres corregir algo

Cordialmente,

Armando Gonzalez E.

From: ricarte2007@hotmail.com
To: arengoes@msn.com
Subject: PROMESA DE COMPRAVENTA DE GINA PATRICIA
Date: Fri, 11 Jun 2010 08:42:26 -0500

Primo, le envio adjunto el documento de contrato de promesa de compraventa, llena la linea punteada con los datos de fecha y expedicion de cedula, me llamas cualquier duda.

Invite your mail contacts to join your friends list with Windows Live Spaces. It's easy! [Try it!](#)

Discover the new Windows Vista [Learn more!](#)

Correo 19 de junio de 2010

PROMESA CV OTRO DCTO

Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

Sáb 19/06/2010 11:21 AM

Para: ginamalo1965@hotmail.com <ginamalo1965@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (125 KB)
document2010-06-19-092629.pdf;

Gina, buenos días. Ya hablé con la abogada y me dice que la promesa está correcta. Me recomendó ampliar el plazo para correr escrituras 15 días mas porque me dice que los bancos se demoran en esto. Te envío copia de la diligencia que ya le solicité a Bancolombia.

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

5 días hábiles

Barranquilla, 17 de junio del 2.010

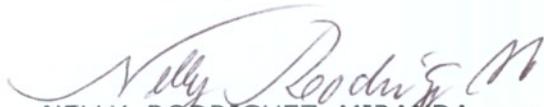
Señores
BANCOLOMBIA
Ciudad

REF: CANCELACION HIPOTECA DE LA CONSTRUCTORA

Atentamente me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles la cancelacion de la hipoteca en mayor extensión, que aparece en mi certificado de tradición de mi apartamento ubicado en la Calle 45D No. 13-33 Apto. 304B Condominio el Tamarindo; anotación No. 2.

Agradezco la colaboración que me brinden al respecto.

Cordialmente,


NELLY RODRIGUEZ MIRANDA
cc: 32-631-488 (3)

ANEXO: CERTIFICADO ORIGINAL DE TRADICION



Correo 10 de agosto de 2010

OTROSI PROMESA COMPRAVENTA

Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

Mar 10/08/2010 5:29 PM

Para: ginamalo1965@hotmail.com <ginamalo1965@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (211 KB)

OTROSI Promesa compra venta apto Nelly.doc; ATTAYBI.pdf;

Hola Gina:

El texto del otrosi a la promesa de compra venta quedaría así. Te pido un favor grande para ver si es posible que lo firmemos mañana aprovechando que mi jefe está de viaje y puedo salir sin ningún problema. Si te parece lo firmas en la notaría que te quede cerca y yo lo mando a buscar con un domicilio para no complicarnos tanto con el tiempo. Yo te llamo en la noche y conversamos. Te mando el extracto de cuenta provisional que me dieron en el banco. Mis agradecimientos por la colaboración que me brindes.

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Resp. Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

Correo 12 de agosto de 2010

Rm: RV: Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

Jue 12/08/2010 6:10 PM

Para: ginamalo1965@hotmail.com <ginamalo1965@hotmail.com>

Gina, para tu información. Mañana Dios mediante empiezo a hacer las vueltas en la notaría. Mil gracias por toda tu colaboración.

Nelly.

Barranquilla - Colombia

----- Remitido por Nelly Rodriguez/Redsis con fecha 12/08/2010 06:07 p.m. -----

Diana Boudez Daza <dboudez@etb.net.co>

Para "NRodriguez@redsis.com" <NRodriguez@redsis.com>

12/08/2010 05:56 p.m.

cc "LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO"

<LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO>

Asunto RV: Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

Sra. Nelly buenas tardes, le informo que en el día de ayer se decretó la terminación del proceso. Puede acudir entonces al Juzgado a tramitar el desembargo.

Respecto de la cancelación de la hipoteca, favor remitirse con folio de matrícula del inmueble, a la Notaría Quinta, con el Sr. Jesús Cuadros. Por favor me informa cuando vaya a ir, para coordinar lo necesario.

Cordial saludo,

DIANA BOUDEZ DAZA

Abogada externa BANCOLOMBIA S.A.

De: Diana Boudez Daza

Enviado el: jueves, 22 de julio de 2010 09:32 a.m.

Para: Nelly Rodriguez

Asunto: RE: Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

No sabría decirle exactamente, porque este tiempo es muy variable. La mantengo informada.

Saludos,

Diana B.

De: Nelly Rodriguez [NRodriguez@redsis.com]

Enviado el: miércoles, 21 de julio de 2010 05:10 p.m.

Para: Diana Boudez Daza

Asunto: Re: Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

Dra, buenas tardes: Le solicito si es posible que usted me informe aproximadamente cuánto tiempo tarda el trámite para que el juzgado expida la certificación de terminación del proceso. Mil gracias por lo que me pueda ilustrar.

Cordial saludo,

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

Diana Boudez Daza <dboudez@etb.net.co>

21/07/2010 04:36 p.m.

Para

"NRodriguez@redsis.com" <NRodriguez@redsis.com>

cc

"LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO" <LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO>

Asunto

Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

Buenas tardes Sra. Nelly, le informo que hoy abrieron el juzgado y hoy mismo presentamos la solicitud de terminación del proceso, quedando a la espera que el juzgado resuelva, lo cual le informaré en su momento.

Cordial saludo,

DIANA BOUDEZ DAZA

Abogada externa BANCOLOMBIA S.A.

De: Diana Boudez Daza

Enviado el: lunes, 12 de julio de 2010 11:18 a.m.

Para: Nelly Rodriguez

CC: LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO

Asunto: RE: FAVOR INFORMACION PROCESO BANCOLOMBIA

Sra. Nelly buenos días: Lamento informarle que no hemos podido presentar la solicitud de terminación por pago total, porque el juzgado se encuentra cerrado por cambio de secretario. Estamos pendientes para que apenas lo abran presentarla.

Cordial saludo,

DIANA BOUDEZ DAZA

Abogada externa BANCOLOMBIA S.A.

De: Nelly Rodriguez [NRodriguez@redsis.com]

Enviado el: sábado, 10 de julio de 2010 10:53 a.m.

Para: Diana Boudez Daza

Asunto: FAVOR INFORMACION PROCESO BANCOLOMBIA

Dra. Diana, buenos días:

Solicito su colaboración para que por favor me informe el número y fecha de radicación del proceso de desembargo, por pago total de mi deuda al Bancolombia, ya que necesito agilizar este tramite. Mis agradecimientos por su colaboración.

Cordial saludo,

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

Correo 22 de octubre de 2010

Re: RV: Terminación PROCESO BANCOLOMBIA DE NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

Vie 22/10/2010 4:53 PM

Para: dboudez@etb.net.co <dboudez@etb.net.co>; LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO <LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO>**CC:** ginamalo1965@hotmail.com <ginamalo1965@hotmail.com>

Dra. Diana, buenas tardes:

En el día de hoy fui al Juzgado a buscar el desembargo y me informa el Señor Alfonso, funcionario del Juzgado 11 Civil que NO hay ninguna información de parte suya para el proceso de terminación y que tampoco estoy en lista de espera para terminación de proceso alguno. Me solicitaron la fotocopia del auto de terminación de proceso o que usted por favor se dirija al Juzgado.

Doctora, yo le agradezco por favor me agilice esto, porque tengo plazo hasta el 29 de octubre para correr las escrituras por la compra de mi apartamento. Yo le cancelé la deuda a Bancolombia desde el pasado 29 de junio/10 y pensé que ya todo estaba listo.

Mis agradecimientos por su atención y colaboración y por favor le solicito un número telefonico donde pueda contactarla. Mi número celular es 3186964147 y el fijo de mi casa es 3000710.

Cordial saludo,

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Resp. Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

Diana Boudez Daza <dboudez@etb.net.co>

12/08/2010 05:56 p.m.

Para "NRodriguez@redsis.com" <NRodriguez@redsis.com>

cc "LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO"

<LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO>

Asunto RV: Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

Sra. Nelly buenas tardes, le informo que en el día de ayer se decretó la terminación del proceso. Puede acudir entonces al Juzgado a tramitar el desembargo.

Respecto de la cancelación de la hipoteca, favor remitirse con folio de matrícula del inmueble, a la Notaría Quinta, con el Sr. Jesús Cuadros. Por favor me informa cuando vaya a ir, para coordinar lo necesario.

Cordial saludo,

DIANA BOUDEZ DAZA

Abogada externa BANCOLOMBIA S.A.

De: Diana Boudez Daza

Enviado el: jueves, 22 de julio de 2010 09:32 a.m.

Para: Nelly Rodriguez

Asunto: RE: Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

No sabría decirle exactamente, porque este tiempo es muy variable. La mantengo informada.

Saludos,

Diana B.

De: Nelly Rodriguez [NRodriguez@redsis.com]

Enviado el: miércoles, 21 de julio de 2010 05:10 p.m.

Para: Diana Boudez Daza

Asunto: Re: Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

Dra, buenas tardes: Le solicito si es posible que usted me informe aproximadamente cuánto tiempo tarda el trámite para que el juzgado expida la certificación de terminación del proceso. Mil gracias por lo que me pueda ilustrar.

Cordial saludo,

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

Diana Boudez Daza <dboudez@etb.net.co>

21/07/2010 04:36 p.m.

Para

"NRodriguez@redsis.com" <NRodriguez@redsis.com>

cc

"LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO" <LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO>

Asunto

Terminación PROCESO BANCOLOMBIA

Buenas tardes Sra. Nelly, le informo que hoy abrieron el juzgado y hoy mismo presentamos la solicitud de terminación del proceso, quedando a la espera que el juzgado resuelva, lo cual le informaré en su momento.

Cordial saludo,

DIANA BOUDEZ DAZA

Abogada externa BANCOLOMBIA S.A.

De: Diana Boudez Daza

Enviado el: lunes, 12 de julio de 2010 11:18 a.m.

Para: Nelly Rodriguez

CC: LIOYAGA@BANCOLOMBIA.COM.CO

Asunto: RE: FAVOR INFORMACION PROCESO BANCOLOMBIA

Sra. Nelly buenos días: Lamento informarle que no hemos podido presentar la solicitud de terminación por pago total, porque el juzgado se encuentra cerrado por cambio de secretario. Estamos pendientes para que apenas lo abran presentarla.

Cordial saludo,

DIANA BOUDEZ DAZA

Abogada externa BANCOLOMBIA S.A.

De: Nelly Rodriguez [NRodriguez@redsis.com]

Enviado el: sábado, 10 de julio de 2010 10:53 a.m.

Para: Diana Boudez Daza

Asunto: FAVOR INFORMACION PROCESO BANCOLOMBIA

Dra. Diana, buenos dias:

Solicito su colaboración para que por favor me informe el número y fecha de radicación del proceso de desembargo, por pago total de mi deuda al Bancolombia, ya que necesito agilizar este tramite. Mis agradecimientos por su colaboración.

Cordial saludo,

NELLY RODRIGUEZ MIRANDA

Contadora

Gestión Talento Humano

9/1/2021

Correo: Gina Amalfi - Outlook

Redsis S.A.

PBX (57 5) 3612700 Ext. 703

Directo 3612703

Fax (57 5) 368 6972

Cel: 3186964147

Calle 74 # 53-23 Piso 5

Barranquilla - Colombia

Correo 05 de noviembre de 2010

DESEMBARGO

Nelly Rodriguez <NRodriguez@redsis.com>

Vie 5/11/2010 5:20 PM

Para: ginamalo1965@hotmail.com <ginamalo1965@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (218 KB)
document2010-11-05-155628.pdf;

Gina, te envío lo conversado.

Atentamente,

Nelly Rodriguez M.

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL
CENTRO CIVICO SEXTO PISO
BARRANQUILLA

Oficio No. 1713
RAD: 2009-0403
Agosto 9 de 2010

Señor
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
Ciudad

REF: EJECUTIVO DE BANCOLOMBIA S. A.
APODERADO: DIANA PATRICIA BOUDEZ DAZA
DEMANDADO: NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA

Por medio del presente comunico a usted que este Juzgado mediante auto de la fecha dictado dentro del proceso de la referencia ha decretado el DESEMBARGO del bien inmueble de propiedad de las demandadas NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA Y ALBERTINA GEORGINA MIRANDA DE RODRIGUEZ, situado en esta ciudad en la carrera 13B No. 45D y 45E Apto. 304B Condominio El Tamarindo, MATRICULA INMOBILIARIA No. 040-300120.

En consecuencia díguese actuar de conformidad con lo dispuesto y dejar sin efectos el oficio No. 1221 de mayo 21 de 2009.

Atentamente,

RUBEN DARIO DELGADO GALEZO
Secretario



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL
CENTRO CIVICO SEXTO PISO
BARRANQUILLA

Oficio No. 1713
RAD: 2009-0403
Agosto 9 de 2010

Señor
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
Ciudad

REF: EJECUTIVO DE BANCOLOMBIA S. A.
APODERADO: DIANA PATRICIA BOUDEZ DAZA
DEMANDADO: NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA

Por medio del presente comunico a usted que este Juzgado mediante auto de la fecha dictado dentro del proceso de la referencia ha decretado el DESEMBARGO del bien inmueble de propiedad de las demandadas NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA Y ALBERTINA GEORGINA MIRANDA DE RODRIGUEZ, situado en esta ciudad en la carrera 13B No. 45D y 45E Apto. 304B Condominio El Tamarindo, MATRICULA INMOBILIARIA No. 040-300120.

En consecuencia díguese actuar de conformidad con lo dispuesto y dejar sin efectos el oficio No. 1221 de mayo 21 de 2009.

Atentamente,

RUBEN DARIO BELGADO GALEZO
Secretario



Gbg

REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

Notaria Séptima

CIRCULO DE BARRANQUILLA



Dirección: Calle 53 No. 44 - 184

Tels: 3403629 - 3517370 - 3721517 - 3003907 - 3799242 - 3407705 - Fax: 3707450

e-mail: notaria7barranquilla@gmail.com - notaria_7barranquilla@hotmail.com

www.notariaseptimabq.zobyhost.com

TERCERA

Copia de la Escritura No. 3964

De DICIEMBRE 30 de 2010

Naturaleza del acto o negocio jurídico: CANCELACION TOTAL DE HIPOTECA

Otorgado por BANCOLOMBIA S.A.

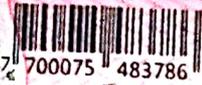
A favor de NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA.

Barranquilla, OCTUBRE 23 de 2020

Rafael María Gutiérrez Rodríguez

NOTARIO SEPTIMO

Reclame oportunamente su copia. La notaria no se encarga del registro



3964
Diciembre 30/2010

165
2010



ESCRITURA PUBLICA No. TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO (3.964).
DE FECHA: DICIEMBRE 30 DEL 2.010.
CLASE DE ACTO: CANCELACION TOTAL DE HIPOTECA.

QUE HACE: BANCOLOMBIA S.A.
A FAVOR DE: NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA No. 040-300120.
MUNICIPIO: BARRANQUILLA-ATLANTICO.
DIRECCION: CARRERA 13B No. 50-29 AP 304B CONDOMINIO EL TAMARINDO.
PREDIO: URBANO.

DATOS DE LA ESCRITURA

NUMERO: TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO (3.964).
FECHA: DICIEMBRE 30 DEL 2.010.
NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CANCELACION DE HIPOTECA (0704)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

BANCOLOMBIA S.A

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los Treinta (30) días del mes de Diciembre del año Dos Mil Diez (2.010), ante mí RAFAEL MARIA GUTIERREZ RODRIGUEZ, Notario Séptimo del Circulo de Barranquilla, compareció la Doctora MARIA ILDA AGUDELO OSSA, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.748.906 expedida en Barranquilla, y manifestó: PRIMERO: Que en este acto obra en su calidad de Apoderada Especial de BANCOLOMBIA S.A. establecimiento de crédito, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, conforme lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de

NOTARIA SEPTIMA
Dr. Rafael María Gutiérrez Rodríguez
NOTARIO
Ca 364436021



Cadenera S.A. No. 893303340 03-04-20

Barranquilla. cuya copia se protocoliza con este instrumento. por medio del presente instrumento público, procede a efectuar la cancelación de una hipoteca y de la administración anticrética del inmueble hipotecado, de acuerdo con las siguientes estipulaciones: PRIMERA: Que tal como consta en la escritura pública No. 4601 de Diciembre 20 de 1.997 de la Notaría Séptima del Circulo de Barranquilla, oportuna y legalmente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-300120 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA, constituyó(eron) Hipoteca abierta de primer grado en favor de BANCOLOMBIA S.A., para garantizarle obligaciones a su cargo que al día 20 de Diciembre de 1.997, equivalían a la suma de VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$23.600.000.00) sobre el siguiente inmueble: El Apartamento No. 304B que hace parte del CONDOMINIO EL TAMARINDO, ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la Carrera 13B No. 50-29. Cuyas descripciones, medidas y linderos se relacionan ampliamente en la escritura pública No. 4601 de Diciembre 20 de 1.997 de la Notaría Séptima del Circulo de Barranquilla, antes mencionada. SEGUNDA: Que la deudora ha cumplido íntegramente con las obligaciones contraídas de acuerdo al varias veces mencionado instrumento, por lo que el compareciente en su calidad antes expresada de Apoderado Especial de BANCOLOMBIA S.A., declara a Paz y Salvo a la deudora para con el BANCO que apodera a él y el inmueble relacionados.-----

Leído y aprobado que fué el presente instrumento público, se firma por todos los que en él han intervenido, previa advertencia del registro correspondiente. DERECHOS NOTARIALES \$42.860.00; Superintendencia \$3.570.00; Fondo \$3.570.00; Pagó 16% de IVA \$14.922.00; Base de liquidación: \$SIN CUANTIA. LEY 546/99; Decreto 1269 de 1.995; SE REDACTO CON MINUTA PRESENTADA en las hojas de papel sellado

ENCIA



187



Nº. 7700075496755-83786.

Ca364436435



respo
IA S.
comerc
spectu
vista
ndien
A S.A.
ercio
b const
anquill

COPIA COPIA COPIA

ujetos
ado,

Firma: MARIA AGUDELO
MARIA ILDA AGUDELO OSSA
C.C. No. 32748906

steriore
citado

NOTARIA SEPTIMA
Dr. Rafael Maria Gutierrez Rodriguez
NOTARIO

Ca364436435

rme cinc
siemp
cursos
ante

[Handwritten signature]



NOTARIO SEPTIMO DE BARRANQUILLA

ES FIEL Tercera COPIA DE SU
ORIGINAL SE EXPIDE DE LA ESCRITURA PUBLICA
No. 3964 DE FECHA Dic - 30 DE 2010

CON DESTINO A interesado
CONSTA DE 02 FOLIOS
BARRANQUILLA 23 OCT. 2020
RAFAEL MARIA GUTIERREZ RODRIGUEZ
NOTARIO SEPTIMO

[Handwritten signature]



RJETA

cadema s.a. no. 990955340 03-04-20



INSPECCIÓN TERCERA DE POLICÍA URBANA
CALLE 45B 19-09 BARRIO SAN JOSE
TEL. 3634130

BARRANQUILLA (ATLANTICO), 12 DE ENERO DE 2021

PROCESO: RADICACION N° 03-077-02-0225-20

AUDIENCIA PÚBLICA POR C. C. C. DEL ARTÍCULO 77 NUMERAL 02, LEY 1801 DE 2016

PRESUNTO INFRACTOR: ISABEL MARIA NORIEGA VARGAS C.C. No. 30895391 DE CALAMAR - BOLIVAR; DIRECCION CALLE 50 NO. 13 - 33 APTO 404B BARRIO CEVILLAR

QUEJOSO: GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU C.C. No. 32694782 DE BARRANQUILLA - ATLANTICO; DIRECCION CALLE 50 NO. 13 - 33 APTO 304B BARRIO CEVILLAR

INTERVINIENTES:

INSPECTORA: LADY Jael MARTÍNEZ CORREDOR

QUEJOSO: GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU

PRESUNTO INFRACTOR: ISABEL MARIA NORIEGA VARGAS

AUDIENCIA DEL ARTICULO 223 LEY 1801 DE 2016

Trámite de la Audiencia.

Hacen presencia al despacho, las partes, arriba identificadas. Se le informa al presunto infractor, el objeto, naturaleza y motivo de esta audiencia; la cual se origina en la **QUEJA RAD. N° 03-077-02-0225-20** presentada por, GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU el día 11 de noviembre de 2020, por el Comportamiento Contrario a la Convivencia consagrado en el artículo 77 numeral 2, de la Ley 1801 de 2016, acaecido en el BARRIO CEVILLAR de Barranquilla, el cual amerita la imposición de las medidas correctivas de **REPARACIÓN DE DAÑOS MATERIALES POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN DE INMUEBLES.**

1.- Se escuchan los argumentos de ambas partes, especialmente del presunto infractor – los de la quejosa, se encuentran en la queja manuscrita -, concediéndole el término señalado en la ley, los cuales se resumen así: la quejosa manifiesta que ha estado sufriendo daños en su bien inmueble por causa de filtraciones ocasionadas por el inmueble que queda justo arriba de su propiedad, que ya en una oportunidad había hablado con la presunta infractora quien le arregló la filtración pero el problema continua, por lo que solicita que le arreglen los problemas que está teniendo en su inmueble; la presunta infractora manifiesta que ella está sufriendo los mismos inconvenientes con el predio que queda justo encima del suyo y que ya están

GMC



arreglando esas filtraciones, pero que se compromete a arreglar las filtraciones que está sufriendo la quejosa.

2.- La señora inspectora, después de hacerles ver las consecuencias negativas de su comportamiento, les invita a conciliar las diferencias y ellos manifiestan estar de acuerdo:

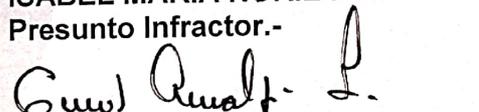
En manejar un buen comportamiento. Se les informa que este tipo de asuntos podría estar invadiendo la esfera de lo penal por una eventual INJURIA, LESIONES PERSONALES, ETC., sin menoscabo de que también podrían estar incurso en algún COMPORTAMIENTO consagrado en la Ley 1801 de 2016. Por eso, también les exhorta a que si creen tener algún derecho que reclamar o hacer valer deben hacerlo ante la Autoridad correspondiente, bien sea ante los jueces de la república o ante las autoridades administrativas.

3- Las partes se comprometen a lo siguiente: la señora Isabel María Noriega Vargas se compromete a solucionar los problemas de filtración que se le están ocasionando al predio de la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau, comenzando los trabajos desde el día lunes 18 de enero de 2021, para lo cual tomará fotos al inicio y a la finalización de la obra para poder certificar el trabajo realizado.

4.- Decisión: Teniendo en cuenta lo expresado en esta audiencia, por las partes, encontramos que NO se reúnen las condiciones contenidas en el artículo 180 de la Ley 1801 de 2016, para que imponga una medida correctiva, RESUELVE: 1) APROBAR el acuerdo conciliatorio entre las partes, expresado en esta acta y les informa que el mismo hace tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo ante las autoridades judiciales, tal como lo enseña el artículo 232 de la ley 1801 de 2016. Esta decisión se notifica en estrados. No se interpuso recurso. En constancia de lo anterior, se firma la presente acta.


LADY Jael MARTINEZ CORREDOR
Inspector Urbano de Policía N° 3


ISABEL MARIA NORIEGA VARGAS
Presunto Infractor.-


GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU
Quejoso.-



NIT 890.102.018-1

INSPECCION TERCERA URBANA DE POLICIA

Calle 45B N° 19-09 tel. 3634130

*citacion
12-01-21 9:30 am
Hora
Barranquilla,*

Pod - 0225-20

11-11-20

[Signature]

Señores

Inspección de Policía Urbana N° 3

YO Gina Patricia Amalfi Laveau identificado (a) con la cédula de ciudadanía N° 32.694.782, expedida en Barranquilla, residente en Calle 50 No 13-33 apt 304 B del barrio Ceullar, teléfono 314 661 5835 de ésta ciudad, presento a usted

QUEJA POR COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA CONVIVENCIA, con relación a los siguientes HECHOS:

Actualmente soy poseedora del apt 304 B ubicado en el condominio Las Pamarindas. Aproximadamente hace 3-4 meses, he venido sufriendo afectaciones en el bien inmueble previamente enunciado, debido a que hay filtraciones de agua provenientes del apartamento ubicado en el piso de arriba, es decir, el apt 404 B cuya propiedad respalda al nombre de Isabel Noriega.

En este orden de ideas, las filtraciones de agua han afectado la obra civil en cuestión, toda vez que la humedad ha deteriorado y dañado las techas del apartamento en el baño, el pasillo de la sala y la cocina. A su vez, la humedad ha ocasionado daños en la pintura, acabados y la parte eléctrica del apartamento.

Lo anterior para que se apliquen las medidas preventivas y correctivas al caso, ley 1801 de 2016, por parte de la autoridad correspondiente de acuerdo a la ley.

Atentamente,

Gina Amalfi L.



Barranquilla D.E.I.P, 08 de marzo de 2021.

Honorable:

Juez Mónica Patricia Valverde Solano
Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla
E. S. D.

ASUNTO:	PODER DE REPRESENTACIÓN
REFERENCIA:	RAD. 2020-00369
PROCESO:	PROCESO VERBAL
DEMANDANTE:	NELLY NINA RODRÍGUEZ MIRANDA
DEMANDADA:	GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.694.782 expedida en Barranquilla – Atlántico; obrando en mi calidad conocida de demandante dentro del proceso aquí referenciado, respetuosamente le manifiesto a usted señora juez, que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la persona jurídica, **JMAYAABOGADOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.881.232-6, y, en ese orden, al abogado Julio Alejandro Maya Amador, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.938.533 y portador de la Tarjeta Profesional No. 236325, a quien la firma ha designado, para que, en mi nombre y representación, asuma la defensa jurídica de mis intereses y realice la representación y las diligencias en el marco del proceso jurídico que nos atañe.

El apoderado queda expresamente facultado para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, formular acuerdos, recursos, solicitudes, diligencias, realizar contestaciones, proponer excepciones, al igual que establecer todas aquellas pretensiones que estime conveniente para beneficio del poderdante y todas las demás facultades legales establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, así como también puede proceder según lo dispuesto en el capítulo IV y V, de la sección segunda (2ª) del libro primero de la norma ibídem, principalmente lo contenido en los artículos 74 y 75.

Este poder se confiere en los términos del artículo 244 de la Ley 1564 de 2012 – por medio de la cual se expide el Código General del Proceso – la cual dispone: *“Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento”*.

Para efectos de notificaciones al apoderado, estas podrán surtirse en la dirección electrónica: jmayaabogados@gmail.com. Atentamente:

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU

Poderdante

JULIO ALEJANDRO MAYA AMADOR

Apoderado

**PODER ESPECIAL DE REPRESENTACIÓN DEMANDA CON RAD. 2020-00369**

Gina Amalfi <ginamalo1965@gmail.com>
Para: jmayaabogados@gmail.com

8 de marzo de 2021, 18:35

Barranquilla D.E.I.P, 08 de marzo de 2021.

Honorable:
Juez Mónica Patricia Valverde Solano
Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla
E. S. D.

ASUNTO:	PODER DE REPRESENTACIÓN
REFERENCIA:	RAD. 2020-00369
PROCESO:	PROCESO VERBAL
DEMANDANTE:	NELLY NINA RODRÍGUEZ MIRANDA
DEMANDADA:	GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.694.782 expedida en Barranquilla – Atlántico; obrando en mi calidad conocida de demandante dentro del proceso aquí referenciado, respetuosamente le manifiesto a usted señora juez, que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la persona jurídica, **JMAYAABOGADOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.881.232-6, y, en ese orden, al abogado Julio Alejandro Maya Amador, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.938.533 y portador de la Tarjeta Profesional No. 236325, a quien la firma ha designado, para que, en mi nombre y representación, asuma la defensa jurídica de mis intereses y realice la representación y las diligencias en el marco del proceso jurídico que nos atañe.

El apoderado queda expresamente facultado para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, formular acuerdos, recursos, solicitudes, diligencias, realizar contestaciones, proponer excepciones, al igual que establecer todas aquellas pretensiones que estime conveniente para beneficio del poderdante y todas las demás facultades legales establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, así como también puede proceder según lo dispuesto en el capítulo IV y V, de la sección segunda (2ª) del libro primero de la norma ibídem, principalmente lo contenido en los artículos 74 y 75.

Este poder se confiere en los términos del artículo 244 de la Ley 1564 de 2012 – por medio de la cual se expide el Código General del Proceso – la cual dispone: *“Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento”*.

Para efectos de notificaciones al apoderado, estas podrán surtirse en la dirección electrónica: jmayaabogados@gmail.com . Atentamente:

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU
Poderdante

JULIO ALEJANDRO MAYA AMADOR
Apoderado

 **PODER ESPECIAL - GPAL.pdf**
580K



HONORABLE:

MÓNICA PATRICIA VALVERDE SOLANO

JUEZA CIVIL DECIMA MUNICIPAL DE BARRANQUILLA

E. S. D.

Ref.:	Formulación de Excepciones Previas
Demandante:	Nelly Nina Rodríguez Miranda
Demandado:	Gina Patricia Amalfi Loiseau
Rad:	2020-00369

Julio Alejandro Maya Amador, identificado tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de apoderado judicial de Gina Patricia Amalfi Loiseau, según poder presentado al despacho, también mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificada con cedula de ciudadanía No. 32.694.782, y estando dentro del término legal, a usted, con el debido respeto, me dirijo para dar efectuar, junto a contestación a la demanda, en escrito separado, formulación de excepciones previas, de conformidad a lo señalado en el artículo 100 del Código General del Proceso, en virtud de las siguientes:

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

El apoderado solicita en su escrito de demanda lo siguiente:

1. *“Rescindir el contrato de promesa de compra y venta de fecha 21 de junio de 2010, suscrito por las señora NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 32.631.468 y GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU, identificada con cedula de ciudadanía No. 32.694.782, por la compra de un inmueble ubicado en la carrera 13B No 50-29 apartamento 304-B del condominio los “TAMARINDO” en la ciudad de Barranquilla y autenticado en la Notaria 5 del circuito de Barranquilla, por incumplimiento de lo pactado..*

(...)

3. *Se indemnice a la señora NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA, por los perjuicios causado por la accionada, durante el tiempo del uso, goce y disfrute el inmueble en litigio.*

CUARTO: *Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los frutos civiles producidos por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, de acuerdo a la justa tasación que efectúen los peritos designados por su despacho.*



QUINTA: *Que se condene a la demandada al pago de las arras pactada en el contrato de promesa de compra venta, celebrado el día 21 de Junio de 2010 en la Notaria 5 de Barranquilla.”¹*

Para ello, sustenta sus pretensiones en la elaboración de un juramento estimatorio que comprende conceptos tales como una proyección por deuda por arriendo compuesto por la **SUMA DE CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TRES MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS M/L (\$56.103.116)** y unos conceptos adeudados por impuestos prediales y valorizaciones por valor de **TRES MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L (\$3.140.442)²**.

En suma, en primer lugar, alega la existencia de un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual exige el pago de unas arras por incumplimiento del mismo; en segundo lugar, pretende la declaratoria de existencia de un contrato de arrendamiento mediante la proyección de deudas por conceptos de este negocio jurídico mentado, el cual, conviene advertir: nunca existió; en tercer lugar, exige el pago de unas sumas por concepto de impuesto predial, sin embargo, ningún arrendatario en Colombia está obligado a asumir el concepto tributario señalado.

En agregado a lo anterior, conviene realizar ciertas precisiones frente a las aseveraciones del extremo activo del proceso, como quiera que a las mismas no les asiste la razón o el derecho, además que, de ser declaradas, son incompatibles de existir en un mismo universo jurídico.

Primero: El negocio jurídico celebrado fue un contrato de promesa de compraventa, el cual tiene como naturaleza esencial materializar el traspaso de un bien inmueble, previo cumplimiento de determinados criterios y requisitos presupuestados en la Ley. Como consecuencia lógica del mismo, se busca el traspaso de la propiedad de un bien raíz, y, según sea el caso, se podrán exigir arras frente al incumplimiento de las partes.

Segundo: Un contrato de arrendamiento *“es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”³*. Por tanto, de la anterior definición puede predicarse que los elementos esenciales que hacen parte del contrato de arrendamiento, estos son: i) el otorgamiento del goce o uso de un bien; ii) el precio que se paga por el uso o goce del bien y iii) el consentimiento de las partes. Nótese el hecho de que hay ausencia de tales elementos en el caso bajo consideración, toda vez que no existe el consentimiento de las partes respecto a un contrato de arrendamiento, ni tampoco se está pagando un precio por el uso del bien inmueble por parte de la señora Gina Amalfi Loiseau. Al respecto, también se ha pronunciado la honorable Corte Suprema de Justicia:

¹ Para la respectiva verificación de lo afirmado remitirse al acápite de pretensiones del escrito de demanda.

² Para la respectiva verificación de lo afirmado remitirse al acápite de juramento estimatorio de la demanda.

³ **Código Civil Colombiano** – Artículo 1973.



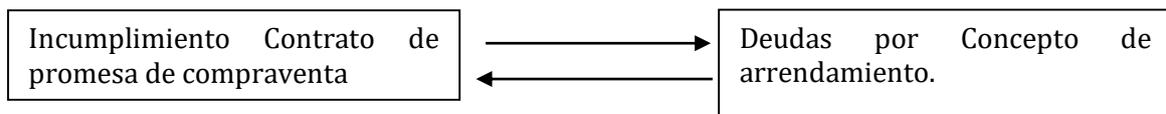
“La definición que del contrato de arrendamiento trae el artículo 1973 ibídem indica que son de su esencia, de un lado, una cosa, cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. En el primer caso, que es el que interesa en la litis de que ahora conoce la Corte, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.”

Así, el pago de un precio por una de las partes a la otra, sin que quien lo hace reciba contraprestación alguna, convertiría el acto jurídico en una donación, por ejemplo, pero en ningún caso podría configurar un contrato bilateral, conmutativo, temporal, de ejecución sucesiva y oneroso como lo es el de arrendamiento. A su turno, la concesión del uso o goce de una cosa sin contraprestación económica, estructuraría un contrato no ya de arrendamiento sino un típico comodato o préstamo de uso”⁴ (Subrayado por fuera del texto original).

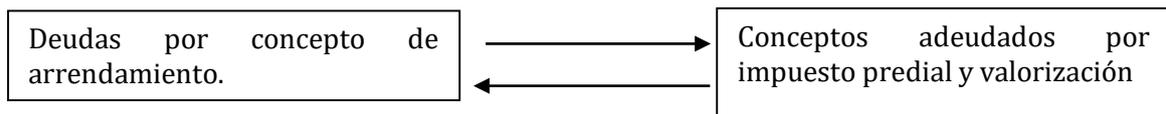
En este sentido, en el caso bajo consideración no puede hablarse de ningún contrato de arrendamiento y mucho menos de una deuda por arrendamiento.

Tercero: Los impuestos en Colombia gozan de una estructura clara al establecer que como elementos tienen el hecho generador, sujeto activo, sujeto pasivo, tarifa del impuesto y base gravable. En particular, el hecho generador del impuesto predial y de valorización es la propiedad o posesión de un bien raíz tal como lo expuso la Ley 44 de 1990.

Se ha establecido jurisprudencialmente que existe indebida acumulación de pretensiones cuando las pretensiones principales expresadas en la demanda son opuestas o contradictorias entre sí. En otras palabras, en el proceso sub examine el apoderado de la parte demandante pretende, de manera implícita, el reconocimiento de un incumplimiento de contrato, la existencia de un contrato de arrendamiento y el pago de impuesto predial, las cuales resultan ser incompatibles de la siguiente manera:



Habida cuenta que son dos contratos que derivan en efectos jurídicos completamente diferentes.



Toda vez que es incompatible gravar con el impuesto predial en cuestión a un arrendatario.

⁴ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Bogotá D.C. 07 de julio de 1970. M.P: Ernesto Cediél Ángel



Además, el artículo 74 del Código General del Proceso expresa en la parte final del inciso primero que:

“Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados”. (Subrayado por fuera del texto original).

Dando aplicación a este criterio, el poder otorgado por la demandante a su apoderado judicial lo faculta para impetrar una demanda de Resolución de Promesa de Contrato de Compraventa de menor cuantía, sin embargo, en el texto de la demanda el apoderado formula otras pretensiones que no están estipuladas en el poder y algunas no son consecuencia de las facultades otorgadas y que, por encima de todo, la ley no estipula.

En conclusión, son improcedentes las pretensiones tercera, cuarta y quinta del escrito de demanda, debido a que persiguen implícitamente la consecución y consolidación de las anteriores situaciones jurídicas, las cuales son abiertamente contrarias a derecho e incompatibles entre sí.

NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

El negocio jurídico celebrado involucra por la parte compradora a la señora Gina Patricia Amalfi Loiseau y por la parte vendedora a las señoras Nelly Nina Rodríguez Miranda y Albertina Georgina Miranda de Rodríguez, es decir, este último extremo mencionado está compuesto por una pluralidad de sujetos, esto es, a saber: dos mujeres mayores de edad. Lo anterior, en virtud de las estipulaciones consagradas en el contrato de promesa de compraventa citado a continuación:

*“(...) a los 21 días del mes de Junio de Dos Mil Diez (2010), entre los suscritos a saber **NELLY NINA RODRÍGUEZ MIRANDA** y **ALBERTINA GEORGINA MIRANDA DE RODRÍGUEZ**, ambas mujeres, mayores de edad, identificadas como aparecen al pie de sus correspondientes firmas, obrando en calidad de poseedoras y propietaria del inmueble urbano de propiedad horizontal (...) con número de Matrícula Inmobiliaria 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, Atl. (...) y la señora **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU**, mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, quien para los efectos del presente acuerdo se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos acordado celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO** (...)”⁵*

Por ello, debe prestarse observancia a la existencia de una figura jurídica procesal del derecho colombiano que regula cuando los negocios jurídicos y las demandas involucran

⁵ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia de la promesa de compraventa.



una pluralidad de sujetos. En este orden de ideas, me permito traer a colación lo dispuesto por el artículo 61 del Código General del Proceso:

“Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

(...)

Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos”. ⁶(Subrayado por fuera del texto original).

En el caso bajo consideración, se hace imperativo integrar el proceso con la totalidad de individuos que conformaron y participaron en las diferentes etapas del negocio jurídico bajo consideración, toda vez que la sentencia que profiera el juez sobre la trama jurídica en cuestión tendrá efectos que se extenderían y afectarían los intereses de los extremos previamente enunciados. Ciertamente, en el proceso se está solicitando la rescisión o nulidad del contrato de promesa de compraventa⁷, y, en consecuencia, esta declaratoria deriva en un efecto, ya sea negativo o positivo, para quienes aún no hacen parte del proceso. En este caso: Albertina Georgina Miranda De Rodríguez. Además, la norma mentada ordena que, para la validez de la disposición de derechos, estos actos deben emanar de todos los sujetos que componen el litisconsorte necesario.

La honorable Corte Suprema de Justicia ha efectuado diferentes pronunciamientos que armonizan con las anteriores aseveraciones esbozadas, principalmente la expuesta en la sentencia SC5635-2018, así:

“Por sabido se tiene que cuando uno o los dos extremos del debate procesal está integrado por varios sujetos titulares de una relación de derecho sustancial o un acto jurídico que por su naturaleza o por disposición legal no fuere posible resolver de mérito y de manera uniforme sin la presencia de todos, se presenta la figura del litisconsorcio necesario, sea por activa, ya por pasiva;”

A su vez, el profesor Hernando Fabio López Blanco expone “*el fundamento del litisconsorcio necesario hay que buscarlo fuera del derecho procesal, en el derecho material, aunque tenga su tratamiento en el primero. Tiene su causa en la naturaleza de la relación jurídico-*

⁶ Código General del Proceso – Artículo 61.

⁷ Para la respectiva verificación de lo afirmado se aporta copia de citación a audiencia de conciliación.



sustantiva, la cual exige que sea declarada respecto a un determinado número de personas el derecho material que regula las concretas relaciones jurídicas unitarias e indivisibles”⁸

Así las cosas, es imprescindible vincular al proceso a la otra promitente vendedora que no hace parte de la demanda, es decir, a Albertina Georgina Miranda De Rodríguez. Lo anterior, por cuanto resulta como un requisito inexcusable para continuar con el proceso, prestando observancia a la relación sustancial del negocio jurídico y del actual proceso, como quiera que la no comparecencia de la señora precitada podría dar lugar a la nulidad de lo actuado y de la correspondiente sentencia de instancia o del proceso.

Para fortalecer la postura relacionada con esta excepción previa, en lo que respecta al poder otorgado al apoderado de la demandante, se evidencia que este solo lo otorgó una de las dos vendedoras intervinientes y suscribientes del acto jurídico de la Compraventa, lo que implica que no se comprende a todos los litisconsortes necesarios por activa. O, por otra parte, dirigir la discusión a lo que aquellas normas señalan cuando existen varios propietarios sobre un mismo bien inmueble, comunitarios o proindiviso, en la cual todos ellos ostentan un derecho parcial sobre la propiedad raíz siendo que no se determina exactamente qué parte corresponde, según lo ordenado en el artículo 2323 del Código Civil. Las dos promitentes vendedoras poseen derechos sobre el inmueble controvertido, es menester que ambas, simultáneamente, realizarán la participación en la demanda, puesto que ello está sujeto a disposición y repartición en partes iguales.

INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS: IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA POR INDEBIDO AGOTAMIENTO DE LA CONCILIACIÓN COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

Siempre que se acuda a la intervención de las autoridades jurisdiccionales en determinada situación contenciosa, han de seguirse unas reglas de juego plena y claramente establecidas que pueden únicamente construirse desde un análisis conexo de todas las disposiciones que conforman el ordenamiento jurídico colombiano. En efecto, muchas de ellas tienen raigambre en distintas situaciones de hecho y de derecho, pero, en particular, hay una que adquiere una connotación importante por cuanto establece un requisito de procedibilidad, según sea el caso, en el acceso a la administración de justicia. En este orden de ideas, hacemos alusión a la conciliación.

Desde luego, para efectuar el análisis previamente enunciado, ha de acudirse a lo prescrito en la Ley 640 de 2011 – *“Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones”* – dispone en su artículo 35, de forma clara que, para acudir a los estrados judiciales, debe obligatoriamente intentarse la conciliación prejudicial:

“En los asuntos susceptibles de conciliación, la conciliación extrajudicial en derecho es requisito de procedibilidad para acudir ante las jurisdicciones civil, de familia y contencioso administrativa, de conformidad con lo previsto en la presente ley para

⁸ Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano. Tomo I Parte General. Novena Edición, 2005. Pág. 307.



cada una de estas áreas. En los asuntos civiles y de familia podrá cumplirse el requisito de procedibilidad mediante la conciliación en equidad.”

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 38 de la norma ibídem señala que en ciertos casos no es obligatorio agotar este requisito prejudicial:

“Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados”. (Subrayado por fuera del texto original)

Por consiguiente, en el proceso hoy sometido a su consideración, en conformidad al cual se pretende la rescisión o nulidad del contrato de promesa de compraventa, era imperativo que la parte demandante citara a conciliación a todos los involucrados para poder acudir ante un juez.

Ahora bien, podría pensarse que en el caso actual tal requisito se tiene por cumplido en la medida que ya existe una constancia de no acuerdo conciliatorio que da cuenta de la realización de una audiencia de esa naturaleza, sin embargo, a tal aseveración no le asiste razón ni derecho debido a que, con observancia a lo formulado en la excepción anterior, la parte vendedora estaba compuesta por una pluralidad de sujetos (2 mujeres), por lo que debía prestarse observancia a las normas que regulaban la relación procesal de litisconsorcio necesario ante la existencia de cualquier posible proceso. En este claro entendido, la Ley procesal colombiana ha sido muy enfática al preceptuar que, en este tipo de situaciones que involucran diferentes individuos ubicados en los extremos litigiosos, cualquier disposición del derecho pretendido debe provenir, para su plena validez jurídica, de todos los sujetos que han participado y tienen interés en el mismo:

*“Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos”.*⁹(Subrayado por fuera del texto original).

Por ello, tomando en cuenta que la diligencia conciliatoria pretendía el pago de unas sumas de dinero o la nulidad de la promesa del contrato de compraventa, así como también el actual proceso pretende la nulidad del negocio jurídico previamente enunciado, para la disposición del derecho en mención se requería la participación de la otra vendedora, esto es: Albertina Georgina Miranda De Rodríguez.

En consecuencia, como resultado del anterior análisis jurídico, debe predicarse que este requisito aún no ha sido agotado y cumplido por la parte demandante. De esta manera, el numeral 7º del artículo 90 del Código General del proceso señala que habrá lugar a inadmisión cuando no se acredite haber agotado la conciliación prejudicial y el artículo 36

⁹ Código General del Proceso – artículo 61.



de la ley 640 de 2001 ordena que *“La ausencia del requisito de procedibilidad de que trata esta ley, dará lugar al rechazo de plano de la demanda”*; por esta razón, debe rechazarse el trámite de la demanda impetrada por la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda al no haber incluido en el proceso a Albertina Georgina Miranda De Rodríguez, además de ser materialmente imposible subsanar este defecto en el actual proceso jurídico.

En otras palabras, la audiencia de conciliación aportada adolece del defecto señalado en la excepción previa anteriormente sobre el litisconsorte necesario y en la actual de indebido agotamiento de conciliación prejudicial por haberse celebrado solo por una de las vendedoras interesadas, por lo que se puede concluir, que la aportada no cumple con este requisito de procedibilidad, razón por la cual la demanda debe ser rechazada de plano.

PRETENSIONES

Tomando en consideración los reparos esbozados en las líneas antecedentes, por medio del presente, de manera comedida y respetuosa, le solicito a su honorable despacho:

1. Que se declaren probadas todas y cada una de las excepciones previas propuestas y formuladas en el presente escrito y, consecuentemente, se rechace de plano la demanda y sus actuaciones, se decrete la terminación del proceso y se proceda con la devolución de la demanda a la parte demandante, en conformidad con lo establecido en el artículo 101 del Código General del Proceso.

PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS

Solicito tener como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Contrato de Promesa de Compraventa de 21 de junio de 2010.
2. Citación a audiencia de Conciliación.
3. Acta de audiencia de Conciliación.
4. Poder otorgado por la demandante Nelly Nina Rodríguez Miranda al señor Jaider Enrique Hernández Caro.

TESTIMONIALES:

1. Se decrete, según lo indicado por el artículo 101 del Código General del Proceso, el testimonio de la señora Nelly Nina Rodríguez Miranda, mujer, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 32.631.468, con domicilio en la ciudad de barranquilla, para que narre sobre los hechos del negocio jurídico, y, particularmente, de la existencia de otra promitente vendedora señora Albertina Georgina Miranda de Rodríguez; en consecuencia, la demandante podrá ser citada en el correo electrónico



nellyni60@hotmail.com, en el dirección Calle 66 No. 50 – 50 edificio CAC (Barranquilla, Atlántico) o al teléfono celular 318 696 4147.

Atentamente:

JULIO ALEJANDRO MAYA AMADOR

C.C. 79.938.533

T.P. 236325 del C.S. de la J.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

En el Distrito de Barranquilla (Atlántico), a los 21 días del mes de Junio de Dos Mil Diez (2010), entre los suscritos a saber **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA** y **ALBERTINA GEORGINA MIRANDA DE RODRIGUEZ**, ambas mujeres, mayores de edad, identificadas como aparece al pie de sus correspondientes firmas, obrando en calidad de poseedoras y propietaria del inmueble urbano de propiedad horizontal ubicado en la Carrera 13B entre calles 45D y 45E con nomenclatura urbana No. 50-29, Apartamento 304-B del condominio denominado "EL TAMARINDO", jurisdicción del Distrito de Barranquilla Atl., con número de Matrícula Inmobiliaria 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, Atl., quienes adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, por una parte, y la señora **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU**, mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, quien para los efectos del presente acuerdo se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos acordado celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, que se regirá por las normas civiles y comerciales aplicable al presente contrato y por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO: LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, se compromete mediante el presente acuerdo de voluntad, prometer en venta a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, el inmueble de propiedad horizontal cuya posesión y titularidad ejercen, y que esta ubicado en la Carrera 13B entre calles 45D y 45E con nomenclatura urbana No. 50-29, Apartamento 304-B del condominio denominado "EL TAMARINDO", jurisdicción del Distrito de Barranquilla Atl, con número de Matrícula Inmobiliaria 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barranquilla, Atl, y esta determinado como integrante del condominio **EL TAMARINDO** el cual esta ubicado en el Bloque O Manzana No. 18 de esta ciudad, ubicado en la acera SUROESTE de la Carrera 13B, haciendo esquina con la acera NOROESTE de la calle 45D de la Urbanización LAS CEIBAS, lote de terreno que tiene un área de 645 M2, con las siguientes medidas y linderos: NOROESTE: Mide 30 Mts. y linda con el lote B de la misma Manzana. NOROESTES; 21,50 Mts. y linda con la carrera 13B, antes avenida B en medio con predios que son o fueron de M.T. Mendoza Amaris, SURESTE; Mide 30 Mts. y linda con la calle 45D en medio antes calle 5 con predio de la compañía nombrada. SUROESTE; mide 21,50 Mts. y linda con lote D de la misma Manzana. **SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO:** Las partes acuerdan que el valor de la venta del bien inmueble que se promete en el presente acuerdo, será por la suma de **\$35.000.000. (TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.L.)**, que las partes han acordado pagar de la siguiente manera: 1) La suma de **\$25.000.000. (VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M.L.)** que serán consignados en efectivo, cheque de gerencia o por transferencia electrónica en la **cuenta de ahorros número 404371423-86 de BANCOLOMBIA** a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** en la fecha de la suscripción de la presente promesa de compraventa. 2) El excedente por la suma de **\$10.000.000 (DIEZ MILLONES DE PESOS M.L.)** serán consignados en efectivo, cheque de gerencia o por transferencia electrónica en la **cuenta de ahorros número 404371423-86 de BANCOLOMBIA** a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, antes del 15 de agosto del 2.010, una vez en que las partes acuerdan suscribir la escritura pública de venta ante la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Barranquilla Atl., entregándose la titularidad del inmueble, una vez que **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, realice los siguientes actos de legalización y saneamiento de la propiedad actualmente a su nombre: El pago total del Crédito hipotecario debido a la CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI" determinada dicha hipoteca abierta sin limite de cuantía otorgada mediante escritura pública No. 4601 del 20 de diciembre de 1997 de la Notaria 7 de la ciudad de Barranquilla, especificado en la anotación No. 5 del certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria No. 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla Atl., y el pago total del crédito con acción real debido a la entidad **BANCOLOMBIA S.A.**, que se esta ejecutando judicialmente ante el despacho del Juzgado 13 Civil Municipal de la

REPUBLICA DE COLOMBIA
Distrito del Atlántico
NOTARIA QUINTA
BARRANQUILLA

COLOMBIA
Atlántico
NOTARIA
QUINTA
BARRANQUILLA

ciudad de Barranquilla (A), especificado en la anotación No. 12 del certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 040-300120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla Atl., Las partes acuerdan que **LA PROMITENTE COMPRADORA**, puede hacer uso del inmueble a partir del día en que se haga efectivo el pago de los **\$25.000.000. (VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M.L.)** **TERCERO: COMPROMISO:** Las partes acuerdan que el presente acuerdo se hace de manera libre y espontánea, y que cada uno se compromete a sanear cualquier irregularidad que impidan el cumplimiento de lo pactado, al respecto de las consignaciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato, la entrega del inmueble a paz y salvo por todo concepto, teniendo en cuenta los créditos debidos por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**; la suscripción del contrato de venta elevado a escritura pública ante la notaria Quinta de Barranquilla en la fecha indicada, la entrega material de la posesión del inmueble en la fecha señalada en la cláusula segunda, entre otros compromisos que legalmente se deriven del presente contrato de promesa de compra venta. **CUARTO: ARRAS Y CUMPLIMIENTO:** Las partes acuerdan que se fijan como arras del presente contrato la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00) que se estipulan a favor del contratante que cumpla y en contra del incumplido quien automáticamente se constituirá en deudor de esta suma a favor del contratante cumplidor, quien podrá exigir judicialmente el pago de esta suma manifestando a las autoridades el aspecto incumplido de las cláusulas pactadas, y en todo caso el acordante incumplido autoriza la deducción de la arras de cualquier suma que se haya entregado en deposito a manera de indemnización por el incumplimiento que ocurra de cualquiera de las partes. **QUINTO: TERMINACION:** Las partes manifiestan que el presente acuerdo se hace por el tiempo que se ha indicado para el cumplimiento de lo pactado, que una vez que se cumpla con lo prometido en las fechas indicadas, el presente acuerdo no tendrá vigencia y se declara cumplido a satisfacción, por tanto no podrá alegarse ningún derecho u obligación al respecto de este contrato. En señal de aprobación y como manifestación de la voluntad libre y espontánea del presente acuerdo de promesa de venta, las partes suscriben ante el notario el presente documento en dos (2) copias que quedaran a resguardo de cada uno de los intervinientes; dado en el distrito de Barranquilla (Atlántico) a los 21 días de Junio del 2010.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Dpto. Atlántico
NO NOTARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Dpto. Atlántico
NO NOTARIA

A SOLICITUD DEL USUARIO LA SUSCRITA (O) NOTARIA (O) CERTIFICA: QUE EN SU PRESENCIA EL OTORGANTE ESTAMPO EN ESTE DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA

Nelly Rodríguez M.
NELLY RODRIGUEZ MIRANDA
C. C. No. 32.631.468 de Barranquilla, Atl.
LA PROMITENTE VENDEDORA

Albertina Miranda de Rodríguez
ALBERTINA MIRANDA DE RODRIGUEZ
C. C. No. 26.157.949 de San Carlos, Cord.
LA PROMITENTE VENDEDORA

Gina Amalfi Loiseau
GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU
C. C. No. 32.694.782 de Barranquilla
LA PROMITENTE COMPRADORA

COMPARECENCIA PERSONAL Y AUTENTICACIÓN DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones

Fecha: 22/06/2010 RODRIGUEZ MIRANDA NELLY NINA Hora: 10:50
Doc No: 32.631.468

T.P No _____ Y manifestó
Que la presente firma fue colocada personalmente por él y acepta el contenido del mismo como cierto y verdadero.
Barranquilla, 22 JUN. 2010

Nelly Rodríguez M.
FIRMA AUTOGRAFA

NOTARIO QUINTA DE BARRANQUILLA



COMPARECENCIA PERSONAL Y
AUTENTICACIÓN DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones

Fecha: MIRANDA DE RODRIGUEZ ALBERTINA GEORGINA Hora: 10:50
22/06/2010 Doc No:26.157.949

T.P. No _____ Y manifestó:
Que la presente firma fue colocada personalmente
por él y acepta el contenido del mismo como cierto
y verdadero. 22 JUN. 2010
Barranquilla.

Albertina Miranda de Rodriguez
FIRMA AUTOGRAFA

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA

A SOLICITUD DEL USUARIO LA SUSCRITA (O)
NOTARIA (O) CERTIFICA: QUE EN SU
PRESENCIA EL OTORGANTE ESTAMPO EN ESTE
DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR
DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA



COMPARECENCIA PERSONAL Y
AUTENTICACIÓN DE FIRMA - ARTICULO 84 C.P.C.

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones

Fecha: AMALFI LOISEAU GINA PATRICIA Hora: 10:50
22/06/2010 Doc No:32.694.762

T.P. No _____ Y manifestó:
Que la presente firma fue colocada personalmente
por él y acepta el contenido del mismo como cierto
y verdadero. 22 JUN. 2010
Barranquilla.

Gina Loiseau Amalfi
FIRMA AUTOGRAFA

NOTARIO QUINTO DE BARRANQUILLA

A SOLICITUD DEL USUARIO LA SUSCRITA (O)
NOTARIA (O) CERTIFICA: QUE EN SU
PRESENCIA EL OTORGANTE ESTAMPO EN ESTE
DOCUMENTO LA HUELLA DACTILAR
DEL DEDO INDICE DE SU MANO DERECHA





Representante legal de la
Señora Nelly Rodríguez Hernández
Jhonny Sepúlveda Acuña

CITACION AUDIENCIA DE CONCILIACION

CITACION No. 0001-

REF. ENTREGA DE BIEN INMUEBLE - INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

Teniendo en cuenta que el o la señor (a) JHONNY SEPULVEDA ACUÑA ha solicitado una Audiencia de Conciliación por vez, para debatir y buscar un arreglo amistoso al caso que tiene que ver con ENTREGA DE BIEN INMUEBLE. El suscrito Conciliador en Equidad Dr. NELSON FLOREZ MALDONADO, de la Casa de Justicia del Barrio La Paz de Barranquilla, cita a los señores (a) GINA AMAIRI JOISEAU a este despacho con el fin de escuchar su versión, para lo cual se ha señalado el día 09 de MAYO del año 2019 a las 09:14, con el propósito de llegar a unos acuerdos.

Se le comunica a las partes intervinientes en la Audiencia de Conciliación que podrán suministrar las pruebas o elementos de juicio que deseen aportar y que le serán válidos en un eventual proceso judicial. Además se advierte a las partes que la inasistencia a la Audiencia de Conciliación podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un futuro proceso jurídico, de conformidad con lo establecido en el Artículo 22 de la Ley 640 de 2001

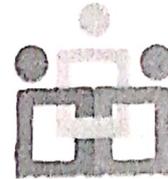
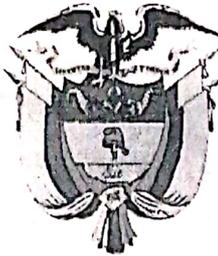
Se le recuerda que para la asistencia debe presentar su documento de identidad, acompañada de la presente citación. Artículo 26, Ley 497/99.

Cordialmente,


NELSON FLOREZ MALDONADO
Conciliador en Equidad
C.C. No. 8.698.517 de Barranquilla
Cel. Cel. 301 573 34 15

Nombrado mediante acuerdo 2627 del 28/11/2005 por el Tribunal Superior del Distrito de Barranquilla.

Proceso Ordinario



75

48

PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD

CONSTANCIA DE NO ACUERDO No. 300

Fecha: 9 de mayo jueves, del año 2019. hora: 9: 30 (AM.)

Lugar donde se realiza esta constancia, Casa de Justicia la Paz, ubicada en la **Calle 100 No. 12F-57, Barrio la Paz Barranquilla (Atlántico) Colombia.**

Se Desempeñó como Conciliadora en Equidad la Dra. **RINA LEONOR TAMARA SUAREZ**, Identificado con cédula de Ciudadanía N.º **32.739867** de Barranquilla Atlántico Colombia. Quien está **AVALADA POR EL MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA. NOMBRADA POR EL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA. MEDIANTE ACUERDO N° 2627 DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DEL 2005. DE CONFORMIDAD O SUSTENTO LEGAL QUE OTORGA LA LEY 23 DE 1991.**

Estuvieron presente en Casa de Justicia La Paz, con el fin de adelantar una audiencia de conciliación en equidad, los siguientes:

Convocante:

Nombre(s): **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA**

Identificada cedula de ciudadanía Numero 32.631.468 de Barranquilla.

Dirección: Calle 66 No50-50 Apto 902A. Barrio Prado.

Tel: 3186964147

Abogado de la parte convocante.

Nombre (S): **JAIDER ENRIQUE HERNANDEZ CARO**

Identificado cedula de ciudadanía Numero 72.272.824 de Barranquilla

Tarjeta profesional Numero: 277989.

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

Convocado:

Nombre: **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU.**

Identificada Cédula de Ciudadanía **No32 .694.782** de Barranquilla

Dirección: Calle50 No13-33 apto 304B Barrio Cevillar

Tel: cel. 3103475515

Las partes antes referenciadas Señoras. **NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA Y JAIDER ENRIQUE HERNANDEZ CARO** No llegaron a ningún acuerdo conciliatorio referente a una propiedad que está en disputa ubicada en la siguiente dirección Calle 45D No 13-33 Apto 304B Condominio el Tamarindo.

Después, de haber explicado los alcances de la actual audiencia de conciliación y al no encontrar acuerdos conciliatorios entre las partes, la presente conciliadora en equidad, embestida de autoridad transitoria, expide la presente **CONSTANCIA DE NO ACUERDO**, para que la misma supla y cumpla, como **REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD** ante otra instancia judicial.

Obligación que se expresa en la **LEY 1395 12 DE JULIO DEL 2010 ARTÍCULO 52.**

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD
RINA LEONOR TAMARA SUAREZ
CONCILIADORA EN EQUIDAD
Celular 3126795757

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD
RINA LEONOR TAMARA SUAREZ
CONCILIADORA EN EQUIDAD

Fy

Señores
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA. (REPARTO)
E. S. D.

PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD
REF: OTORGO PODER

NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA, mujer, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 32.631.468, expedida en Barranquilla-Atlántico, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la carrera 13B No 50-29, apartamento 304B del condominio "EL TAMARINDO" en la ciudad de Barranquilla, a través del presente escrito **OTORGO PODER** especial, amplio y suficiente a **JAIDER ENRIQUE HERNANDEZ CARO**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 72.272.824, expedida en Barranquilla, de profesión abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional 277989 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio residencia y profesional en la carrera 44 N° 38-11, piso 13 oficina 13E, edificio Banco Popular Barranquilla, para que en mi nombre y representación presente **DEMANDA ORDINARIA DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRA VENTA**, de **MENOR CUANTÍA**, contra la señora **GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU**, mujer, identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.694.782 de Barranquilla, residente en la carrera 13B No 50-29, apartamento 304B del condominio "EL TAMARINDO" en la ciudad de Barranquilla, por controversia del inmueble antes mencionado y quien en la actualidad la demandada se encuentra en posesión de inmueble en discusión.

Mi apoderado, queda con las facultades consagradas en el artículo 77 de la ley 1564 de 2012, igualmente está facultado para presentar y contestar demanda, proponer excepciones, reconvenición, nulidades notificarse, recibir, transar, presentar recursos de ley, conciliar, sustituir poder, renunciar y reasumir poder, pedir copias del expediente y en general para realizar todas las gestiones que implique la defensa de mis derechos e interés respecto al proceso antes referido.

En concordancia con el decreto 806 de 2020, artículo 5 y para efecto de notificación electrónica. Email: jaider.hc@hotmail.com

Solicito reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente,


NELLY NINA RODRIGUEZ MIRANDA
C.C. N° 32.631.468 de Barranquilla

Acepto:


JAIDER ENRIQUE HERNANDEZ CARO
C.C. No. 72.272.824 de Barranquilla.
T.P. 277989 C.S.J.



Barranquilla D.E.I.P, 08 de marzo de 2021.

Honorable:

Juez Mónica Patricia Valverde Solano
Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla
E. S. D.

ASUNTO:	PODER DE REPRESENTACIÓN
REFERENCIA:	RAD. 2020-00369
PROCESO:	PROCESO VERBAL
DEMANDANTE:	NELLY NINA RODRÍGUEZ MIRANDA
DEMANDADA:	GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.694.782 expedida en Barranquilla – Atlántico; obrando en mi calidad conocida de demandante dentro del proceso aquí referenciado, respetuosamente le manifiesto a usted señora juez, que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la persona jurídica, **JMAYAABOGADOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.881.232-6, y, en ese orden, al abogado Julio Alejandro Maya Amador, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.938.533 y portador de la Tarjeta Profesional No. 236325, a quien la firma ha designado, para que, en mi nombre y representación, asuma la defensa jurídica de mis intereses y realice la representación y las diligencias en el marco del proceso jurídico que nos atañe.

El apoderado queda expresamente facultado para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, formular acuerdos, recursos, solicitudes, diligencias, realizar contestaciones, proponer excepciones, al igual que establecer todas aquellas pretensiones que estime conveniente para beneficio del poderdante y todas las demás facultades legales establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, así como también puede proceder según lo dispuesto en el capítulo IV y V, de la sección segunda (2ª) del libro primero de la norma ibídem, principalmente lo contenido en los artículos 74 y 75.

Este poder se confiere en los términos del artículo 244 de la Ley 1564 de 2012 – por medio de la cual se expide el Código General del Proceso – la cual dispone: *“Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento”*.

Para efectos de notificaciones al apoderado, estas podrán surtirse en la dirección electrónica: jmayaabogados@gmail.com. Atentamente:

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU

Poderdante

JULIO ALEJANDRO MAYA AMADOR

Apoderado



PODER ESPECIAL DE REPRESENTACIÓN DEMANDA CON RAD. 2020-00369

Gina Amalfi <ginamalo1965@gmail.com>
Para: jmayaabogados@gmail.com

8 de marzo de 2021, 18:35

Barranquilla D.E.I.P, 08 de marzo de 2021.

Honorable:
Juez Mónica Patricia Valverde Solano
Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla
E. S. D.

ASUNTO:	PODER DE REPRESENTACIÓN
REFERENCIA:	RAD. 2020-00369
PROCESO:	PROCESO VERBAL
DEMANDANTE:	NELLY NINA RODRÍGUEZ MIRANDA
DEMANDADA:	GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.694.782 expedida en Barranquilla – Atlántico; obrando en mi calidad conocida de demandante dentro del proceso aquí referenciado, respetuosamente le manifiesto a usted señora juez, que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la persona jurídica, **JMAYAABOGADOS S.A.S.**, identificada con NIT 900.881.232-6, y, en ese orden, al abogado Julio Alejandro Maya Amador, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.938.533 y portador de la Tarjeta Profesional No. 236325, a quien la firma ha designado, para que, en mi nombre y representación, asuma la defensa jurídica de mis intereses y realice la representación y las diligencias en el marco del proceso jurídico que nos atañe.

El apoderado queda expresamente facultado para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, formular acuerdos, recursos, solicitudes, diligencias, realizar contestaciones, proponer excepciones, al igual que establecer todas aquellas pretensiones que estime conveniente para beneficio del poderdante y todas las demás facultades legales establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, así como también puede proceder según lo dispuesto en el capítulo IV y V, de la sección segunda (2ª) del libro primero de la norma ibídem, principalmente lo contenido en los artículos 74 y 75.

Este poder se confiere en los términos del artículo 244 de la Ley 1564 de 2012 – por medio de la cual se expide el Código General del Proceso – la cual dispone: *“Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento”*.

Para efectos de notificaciones al apoderado, estas podrán surtirse en la dirección electrónica: jmayaabogados@gmail.com . Atentamente:

GINA PATRICIA AMALFI LOISEAU
Poderdante

JULIO ALEJANDRO MAYA AMADOR
Apoderado

 **PODER ESPECIAL - GPAL.pdf**
580K