

## **RAD. 15-2021-00056 EXCEPCIONES Y CONTESTACIÓN**

joel vallejo jimenez <joelvallejojimenez@hotmail.com>

Lun 24/05/2021 16:40

**Para:** Juzgado 15 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla <ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>; JEISON.JEREZGARCIA@GMAIL.COM <JEISON.JEREZGARCIA@GMAIL.COM>

 6 archivos adjuntos (8 MB)

PODER PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA.pdf; 15-2021-00056 EXCEPCIONES PREVIAS.pdf; ANEXOS .pdf; CONTESTACIÓN ENRIQUE JIMENEZ.docx final[5592].pdf; Constancia de envio de poder ENRIQUE JIMENEZ.png; Constancia de envio de poder ELVIRA ANDRADE.png;

**POR ERROR INVOLUNTARIO SE APORTÓ UN DOCUMENTO ERRONEO, APORTO NUEVAMENTE EXCEPCIONES Y CONTESTACIÓN EN DEBIDA FORMA.**

***JOEL VALLEJO JIMENEZ***

ABOGADO

C.C. 16.353.751 Tuluá (V)

T.P. 103151 C.S. de la Judicatura



**Joel Vallejo Jiménez**  
*Abogado Conciliador*  
*Asesoría & Consultoría Especializada*

Señor(a):

**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA**

E. S. D.

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

**DEMANDANTE:** ANA EDITH GARCIA BAENA – CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS

**DEMANDADO:** ENRIQUE JIMENEZ SARTA – ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ

**RADICADO:** 15-2021-00056

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

JOEL VALLEJO JIMENEZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado judicial de los demandados, señores **ENRIQUE JIMENEZ SARTA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 7.414.087, y **ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 22.391.443, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa, instaurada por los señores **ANA EDITH GARCIA BAENA** y **CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS**, con base a los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

**I. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

Los hechos de la demanda los contesto así:

**PRIMERO:** Es cierto, en fecha 7 de febrero del año 2017, los señores **ENRIQUE JIMENEZ SARTA** y **ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ**, en calidad de promitentes vendedores, y los señores **AUGUSTO ROJAS RAMOS** y **ANA EDITH GARCIA BAENA** en calidad de promitentes compradores, suscribieron un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble.

**SEGUNDO:** Es cierto, el precio de la venta del inmueble prometido corresponde a la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$360.000.000), pagaderos en la forma como se describe en este hecho, CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), a la firma del contrato, y los restantes TRESCIENTOS VEINTE MILLONES (\$320.000.000), en dos cuotas, cada una correspondiente a CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000), sin embargo, los promitentes compradores, no cumplieron con el pago de la totalidad del precio del contrato, ya que solo cancelaron la suma de \$250.000.000 y adeudan la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000)

**TERCERO:** Es cierto, así se puede observar en el contrato de promesa de compraventa suscrito en fecha 7 de febrero del año 2017.

**CUARTO:** Parcialmente cierto, el contrato de la referencia si contiene la clausula enunciada, sin embargo, dicho gravamen o anotación se convino se realizaría en la misma escritura pública de compraventa, sin embargo, los promitentes compradores no asistieron a la notaria el día, hora y lugar establecido en el contrato de promesa de compraventa, por el contrario, solicitaron días antes de la fecha para otorgar la escritura de compraventa, a los promitentes vendedores un plazo adicional para cancelar la totalidad del precio acordado por la venta del inmueble.

**QUINTO:** Parcialmente cierto, en cuanto a que efectivamente aparece la anotación de patrimonio de familia, sin embargo, los contratantes acordaron que se levantaría el patrimonio de familia, en la misma escritura pública que perfeccionaría el contrato promesa de compraventa.



**Joel Vallejo Jiménez**  
*Abogado Conciliador*  
*Asesoría & Consultoría Especializada*

**SEXTO:** Parcialmente cierto, dentro del contrato de la referencia existe la cláusula en donde los contratantes se comprometieron a firmar la escritura pública en fecha 17 de mayo de 2017 en la notaría cuarta de la ciudad de Barranquilla, sin embargo, los promitentes compradores, antes de la fecha señalada, le comunicaron a los promitentes vendedores que no tenían los recursos para cancelar la totalidad del precio acordado del valor del inmueble y solicitaron les dieran un plazo adicional, por lo que en fecha 09 de julio de 2019, los contratantes firmaron un OTRO SÍ, en el cual se pactó que se cancelarían CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), el 15 de julio del año 2019, y CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS en fecha 15 de enero de 2020, por lo que el hecho que indican los demandantes que “no se haya cancelado el patrimonio de familia” es solo una supuesta excusa, completamente ilegal, ya que estos no cumplieron con su obligación de pagar la totalidad del precio ni asistir a la notaría para la firma del contrato de compraventa, por lo tanto el incumplimiento solo es culpa de los promitentes compradores.

**SEPTIMO:** Parcialmente cierto y si bien mis representados no han cancelado el patrimonio de familia que tiene la propiedad, ya que se había acordado por las partes, que en la misma escritura pública de compraventa se realizaría esa cancelación del patrimonio de familia, fueron los mismos promitentes compradores, los que ya habían incumplido con el pago del precio del contrato, en la fecha establecida para ello, solicitando ampliación del plazo para el pago de las sumas de dinero que a la fecha adeudaban, sin haber cumplido con el pago de la totalidad del precio, siendo que mis poderdantes siempre estuvieron prestos a cumplir con sus obligaciones, actuando siempre de buena fe.

Aunado a lo anterior, los hijos de los demandados son mayores de edad, por lo tanto, con la presentación del registro civil, aportado con la escritura se puede levantar el patrimonio de familia, sin necesidad de escritura aparte.

**OCTAVO:** No es cierto, conforme a lo establecido en el OTRO SÍ, firmado de común acuerdo entre las partes promitentes vendedores y promitentes compradores, a la fecha adeudan la suma CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000), más los intereses establecidos en el mismo documento.

**NOVENO:** No es cierto, en la cláusula OCTAVA del contrato de promesa, modificado por el OTRO SÍ, la entrega de la tenencia y posesión del inmueble se pactó que se haría una vez solemnizado dicho contrato de compraventa. La entrega de la tenencia del bien inmueble prometido en venta, se hizo a título de tenencia a través de un contrato de arrendamiento, en el cual el arrendador es el señor ENRIQUE JIMENEZ SARTA y arrendatarios el señor JEISON JEREZ GARCIA y coarrendadora la señora ANA GARCIA BAENA, pactándose como canon de arrendamiento la suma de 2.000.000. mensuales

**DECIMO:** Parcialmente cierto, en fecha 09 de julio de 2019, se firmó, de mutuo acuerdo, OTRO SÍ sobre el contrato de promesa de compraventa, con el objeto de ampliar el plazo del precio por parte de los promitentes compradores, de saldo restante, correspondiente a la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000), cancelando los promitentes compradores, a la firma del OTRO SÍ, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS, quedando pendiente por cancelarle a los promitentes vendedores, la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000), que hasta la fecha no han pagado.

**DECIMO PRIMERO:** No es cierto, en ningún momento mis prohijados han solicitado la firma del OTRO SÍ, lo que si han hecho, de buena fe, es acordar con los promitentes compradores ampliar el plazo del pago de las sumas de dinero que hasta fecha adeudan, la firma de dicho OTRO SI, se produjo ante el incumplimiento de los promitentes



# Joel Vallejo Jiménez

*Abogado Conciliador*  
*Asesoría & Consultoría Especializada*

compradores del pago de la totalidad del precio del contrato promesa de compraventa. Los apartamentos que figuran dentro del OTRO SÍ de fecha 09 de julio de 2019, si existen y eran de conocimiento de los señores ANA EDITH GARCIA BAENA y CESAR ROJAS RAMOS, quienes, sin autorización de mi prohijado derrumbaron parte de los apartamentos en mención, que hacen parte integral del inmueble.

**DECIMO SEGUNDO:** No es cierto, los apartamentos existen y hacen parte del lote de mayor extensión, y los promitentes compradores tenían conocimiento al respecto, por lo tanto, el OTRO SÍ previamente identificado es totalmente valido. Además, los arrendadores que tenían en ese momento el inmueble no estaban autorizados para hacer mejora alguna al inmueble.

**DECIMO TERCERO:** No es cierto. El contrato de arrendamiento de fecha 09 de julio de 2019, siendo arrendador el señor ENRIQUE JIMENEZ SARTA y arrendador el señor JEISON JEREZ GARCIA, y coarrendadora la señora ANA EDITH GARCIA BAENA, es un contrato completamente independiente al contrato promesa de compraventa, en el cual se fijó como canon de arredramiento la suma de xxx, cánones de arrendamiento que no han sido cancelados por los arrendatarios.

**DECIMO CUARTO:** Es cierto, el contrato de arrendamiento fue firmado entre el señor ENRIQUE JIMENEZ SARTA, y el señor JEISON JEREZ GARCIA, además, la señora ANA EDITH BAENA figura como coarrendadora.

**DECIMO QUINTO:** No es cierto, el señor CESAR AUGUSTO ROJAS, incumpliendo con el contrato de promesa de compraventa, el OTRO SÍ de fecha 09 de julio de 2019, y el contrato de arrendamiento de fecha 09 de julio de 2019, sin tener autorización de mis prohijados quieren reclamar unas supuestas mejoras que no les consta a los demandados y que no estaban autorizados para realizarlas.

**DECIMO SEXTO:** No es cierto, los demandados no autorizaron realizar mejora alguna, incluso, cuando conoció la situación, solicitó ante la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, que se realizara seguimiento a las remodelaciones que se estaban iniciando en el bien inmueble ubicado en la Carrera 73 #82-109, por no tener ningún tipo de permiso ni licencia de construcción. Además, en el parágrafo de la clausula QUINTA del contrato de arrendamiento, se estableció que:

***“El arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. Las mejoras serán del propietario del inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al ARRENDATARIO por las mejoras realizadas (...)”***

Aunado a lo anterior, tenemos que para la fecha en que los señores CESAR AGUSTO ROJAS RAMOS y ANA EDITH GARCIA BAENA, alegan haber realizado las mejoras, la señora ANA EDITH GARCIA BAENA, ocupaba el inmueble en calidad de arrendataria. Es de resalta que en el OTRO SÍ, los cuales en sus clausulas OCTAVA establecen que la entrega de la tenencia y posesión del inmueble se haría una vez se solemnice el contrato con la firma de la escritura en la fecha señalada, clausula que fue incumplida por los promitentes compradores al no asistir a la notaría en los términos señalados y por no haber cancelado el saldo restante, esto es CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000)

**DECIMO SEPTIMO:** No es cierto, mis clientes nunca autorizaron realizar mejoras algunas, en el inmueble objeto del contrato promesa de compraventa, y mucho menos fueron vigiladas y supervisadas por él desde su roll de arquitecto. El señor ENRIQUE JIMENEZ, desde el principio no autorizó que se realizara en el mismo ningún tipo de

*Calle 40 No 44-39 Oficina 6i Edificio Cámara de Comercio  
Tel.: 3357805 Cel: 3008046879 E-mail: joelvallejojimenez@hotmail.com  
Barranquilla - Colombia.*



# Joel Vallejo Jiménez

## Abogado Conciliador

### Asesoría & Consultoría Especializada

construcción y mucho menos que figure como arquitecto dentro de las construcciones que se realizaron dentro del inmueble, incluso solicitó ante la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, que se realizara seguimiento a las remodelaciones que se estaban iniciando en el bien inmueble ubicado en la Carrera 73 #82-109, las cuales no contaban con permiso alguno.

**DECIMO OCTAVO:** Parcialmente cierto, el señor ENRIQUE JIMENEZ SARTA, adelantó proceso de restitución de bien inmueble en contra del señor JEISON JAVIER JEREZ GARCIA, siendo tercero dentro del contrato de promesa compraventa y la señora ANA EDITH GARCIA BAENA, el cual funge en el Juzgado 17 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple bajo el radicado 17-2020-00404.

## II. EXCEPCIONES DE MERITO

### COBRO DE LO NO DEBIDO

En el presente caso, los demandantes, señores ANA EDITH GARCIA BAENA, CARLOS AUGUSTO ROJAS RAMOS, realizan el cobro de la suma de dinero que asciende a CIENTO MILLONES DE PESOS, supuestamente por unas mejoras realizadas al bien inmueble propiedad de los señores ENRIQUE JIMENEZ SARTA y ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ.

En primer lugar, es necesario señalar que los señores ENRIQUE JIMENEZ SARTA en calidad de arrendador y el señor JEISON JEREZ GARCIA en calidad de arrendatario y la señora ANA EDITH GARCIA BAENA en calidad de coarrendadora, se celebró fue un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble, hecho que es confesado en la demanda, contrato de arrendamiento en donde expresamente se acordó que no podía hacer ninguna clase de mejoras, tal como se lee en el parágrafo de la cláusula QUINTA, en la cual se establece lo siguiente:

**Parágrafo:** *EL ARRENDATARIO, se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. Las mejoras serán del propietario del inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al ARRENDATARIO por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que el ARRENDATARIO accederá inmediatamente a su costa, dejando el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió el ARRENDADOR, salvo e deterioro natural por el uso legítimo.*

Por lo tanto, el ARRENDADOR no autorizó realizar en el inmueble ninguna clase de mejoras y además el señor ENRIQUE JIMENEZ SARTA mucho menos supervisó y vigiló dichas mejoras y tanto es así que solicitó a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público que las detuviera.

Aunado a lo anterior, es pertinente mencionar que los promitentes compradores hasta la fecha no han efectuado el pago de la totalidad del precio pactado en el contrato promesa de compraventa, razón por la cual no se pudo cumplir con la cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa reformado por el OTRO SÍ de fecha 09 de julio de 2019, el cual establece:

*“OCTAVA. - ENTREGA DEL INMUEBLE. La entrega de a tenencia y posesión del inmueble se hará por parte de LOS PROMITENTES VENDEDORES a LOS PROMITENTES COMPRADORES cuando se solemnice este contrato con la firma de la Escritura Pública el día 15 de enero del año 2020 a las 3 de la tarde en la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla.”*



# Joel Vallejo Jiménez

## Abogado Conciliador

### Asesoría & Consultoría Especializada

Por todo lo anteriormente mencionado, se establece que, los señores ANA EDITH BAENA y CARLOS AUGUSTO ROJAS RAMOS, no podían realizar mejoras al inmueble, toda vez que, no eran los propietarios de este, y se encontraban en calidad de ARRENDATARIOS, es decir como tenedores y sin solicitar permiso previo al ARRENDADOR, de manera arbitraria, ejecutaron unas supuestas mejoras que relacionan con el escrito de la demanda.

Bajo este contexto, la parte demandante no puede exigir el pago de las mejoras realizadas al bien inmueble objeto del contrato de promesa de venta, y exigir la cláusula penal establecida en dicho contrato, toda vez que estas fueron realizadas sin tener en cuenta lo establecido en el parágrafo de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento de fecha 09 de julio de 2019, es decir sin autorización del ARRENDADOR, Sr. ENRIQUE JIMENEZ SARTA, por lo que solicito señor Juez, declare probada la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO.

#### **FALTA DE INTERÉS PARA DEMANDAR**

En el acápite de pretensiones, solicita la parte demandante lo siguiente:

*Primero: Que se declare la resolución de contrato de promesa de compraventa de fecha 7 de febrero de 2017, celebrado entre los señores ENRIQUE JIMENEZ SARTA Y ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ y ANA EDITH GARCIA BAENA y CARLOS AUGUSTO ROJAS RAMOS, de inmueble ubicado en la Cra 73 No. 82- 109 de la Ciudad de Barranquilla con matrícula inmobiliaria No. 040-159225, por incumplimiento imputable a los promitentes vendedores.*

Los demandantes indican que el incumplimiento de los promitentes vendedores consistió en el hecho que no cancelaron previamente el patrimonio de familia que recaía sobre el inmueble objeto del contrato de promesa de venta, para la firma de la escritura pública tal como se estipuló dentro del contrato, pero es necesario recalcar en primer lugar que dicho acto se acordó realizarlo en la misma escritura de compraventa del inmueble, además que los promitentes compradores ya habían incumplido sus obligaciones de cancelar oportunamente el precio acordado del bien inmueble.

Sobre el tema la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia SC del 7 marzo del 2000, rad. No. 5319, manifestó que:

*“... el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden”*

En aras de exponer con mayor claridad el presente tema, me referiré a los siguientes puntos:

1. Los demandantes dentro del presente proceso, días antes de la fecha en que se iba a realizar la firma de la escritura pública, manifestaron verbalmente a mis prohijados que, prorrogaran la firma de la escritura pública de contrato de compraventa del inmueble toda vez que, no tenían el dinero para cancelar el saldo del precio adeudado, para el día que se especificaba en el contrato de promesa de venta.
2. La cláusula TERCERA del contrato de promesa de venta, establecía la forma de pago, la cual se haría de la siguiente manera:

CHEQUE DE GERENCIA, por valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), con fecha de pago a la firma del contrato de promesa, es decir, 07 de febrero de 2017.

*Calle 40 No 44-39 Oficina 6i Edificio Cámara de Comercio  
Tel.: 3357805 Cel: 3008046879 E-mail: joelvallejojimenez@hotmail.com  
Barranquilla - Colombia.*



**Joel Vallejo Jiménez**  
**Abogado Conciliador**  
**Asesoría & Consultoría Especializada**

CHEQUE DE GERENCIA, por valor de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000) , con fecha de pago 30 de marzo de 2017.

CEHQUE DE GERENCIA, por valor de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000) el día 30 de mayo de 2017

Para el día 30 de marzo del año 2017, los PROMITENTES COMPRADORES, no habían cancelado a mi prohijado la totalidad de la suma de dinero establecida en el contrato de promesa, y mucho menos asistieron a la Notaria Cuarta el día 17 de Mayo del año 2017, para elevar escritura publica, donde se estipulara que ellos, en cumplimiento de sus obligaciones asistieron para perfeccionar el mencionado contrato de compraventa, dejando constancia de la cancelación de la totalidad de la suma de dinero establecida dentro del contrato de promesa de venta. De esta manera no demostraron que cumplieron o estuvieron dispuestos a cumplir con lo pactado, perdiendo así el derecho a reclamar los perjuicios de un supuesto incumplimiento.

3. El artículo 1609 del Código Civil, señala lo siguiente:

**“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”**

En el caso que nos ocupa, para la fecha en que se encontraba pactada pagar la suma de dinero establecida dentro del contrato de promesa, los PROMITENTES COMPRADORES, no habían cancelado la totalidad del dinero, tal como se establecía en dicho contrato, incluso le manifestaron verbalmente a mis prohijados que no podían cumplir con la carga de pagar la totalidad del precio, de hecho, hasta la fecha aún no han cumplido con la obligación de pagar la totalidad del precio prometido.

Ahora bien, mis poderdantes siempre han estado dispuesto ha cumplir el contrato, lo cual puede demostrarse con el OTRO SÍ que aceptan ambas partes para prorrogar el término para el pago y entrega del bien.

4. Actualmente, los demandantes aun adeudan la suma de dinero que asciende a CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000), incumpliendo no solo lo establecido en el contrato de promesa de compraventa, sino también lo pactado en el OTRO SÍ, de fecha 09 de julio del año 2019, sin que se evidencie la buena fe de los actores.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, los demandados no tienen interés para alzar la presente demanda y pretender el pago de los perjuicios y clausula penal, cuando no se cumplen con los tres presupuestos que le dan origen a la acción resolutoria, los cuales son:

- a) Que el contrato sea válido, b) **que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió,** y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado.

En el presente caso, los PROMITENTES COMPRADORES, no cumplieron con las obligaciones establecidas en el contrato de promesa de venta celebrado el 07 de febrero de 2019, ni demostraron que se encontraban dispuesto a cumplir; en las fechas pactadas dentro del mismo, por lo que solicito señor Juez, declarar probada la excepción de falta de interés para demandar, por no ser los titulares de la acción de resolución los señores ANA EDITH GARCIA BAENA y CARLOS AUGUSTO ROJAS RAMOS.

*Calle 40 No 44-39 Oficina 6i Edificio Cámara de Comercio  
Tel.: 3357805 Cel: 3008046879 E-mail: joelvallejojimenez@hotmail.com  
Barranquilla - Colombia.*



# Joel Vallejo Jiménez

## Abogado Conciliador

### Asesoría & Consultoría Especializada

#### EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Tratándose de los contratos bilaterales, puede afirmarse con seguridad que el fundamento de la excepción de **contrato no cumplido** se halla en la interdependencia de las obligaciones. Ante el incumplimiento de una de las partes, la otra no se ve compelida a hacerlo. En el lenguaje contemporáneo, esta última se encuentra excusada de cumplir lo pactado en tanto la primera no cumpla o no esté allana a cumplir.

Resulta necesario advertir que no basta la existencia de una obligación incumplida desde un punto de vista objetivo; también es necesario que la ejecución de aquella obligación sea exigible. En este orden de ideas, el caso que nos ocupa es el siguiente:

Los señores **ANA EDITH GARCIA BAENA** y **CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS**, interponen demanda de resolución de contrato, en contra de mis prohijados **ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ** y **ENRIQUE JIMENEZ SARTA**, por presuntamente haber incumplido en contrato de promesa de venta de bien inmueble de fecha 7 de febrero de 2017, en cuanto no se levantó la afectación del patrimonio de familia que recaía sobre el bien objeto del contrato. Ahora bien, quienes deben el pago del dinero cumple imperfectamente y no pagan las sumas de dinero en las fechas establecidas; los vendedores, en tanto, no realizan el levantamiento de la afectación, y, por consiguiente, objetivamente, incurre en incumplimiento contractual. No obstante, no es posible afirmar que la prestación a la que está obligado los vendedores – levantar la afectación– fuera actualmente exigible, ante el incumplimiento previo de los promitentes compradores.

De esta manera, no parece adecuado que una parte cuyo incumplimiento ha determinado el de la contraria pudiera interponer la acción resolutoria.

Por otra parte, en aras de ahondar en el caso concreto, es menester mencionar lo siguiente:

*“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.*

*Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...” (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319).*

A mayor abundamiento tenemos lo establecido en la sentencia SC1209- 2018, en la cual se señala:

*Calle 40 No 44-39 Oficina 6i Edificio Cámara de Comercio  
Tel.: 3357805 Cel: 3008046879 E-mail: joelvallejojimenez@hotmail.com  
Barranquilla - Colombia.*



**Joel Vallejo Jiménez**  
**Abogado Conciliador**  
**Asesoría & Consultoría Especializada**

*“...Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

En el presente caso, las prestaciones que deben acatar los negociantes tienen momentos diferenciados de cumplimiento y cuando una de ellas desatendió una o varias de las adquiridas, es decir, el no pago de las sumas de dinero establecidas dentro del contrato de promesa y el otro si, por lo que la otra parte puede abstenerse de acatar las propias.

Por lo anteriormente mencionado, y en vista que los señores CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS, han incumplido con sus obligaciones, quedando demostrado incluso con el OTRO SÍ aportado como prueba; y en vista que la afectación de patrimonio de familia puede levantarse el mismo día de la firma de la escritura, solicito, señor Juez declarar probada la excepción de contrato no cumplido, al ser los señores CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS y ANA EDITH GARCIA BAENA, quienes incumplieron directamente el contrato.

**INEXISTENCIA DEL PAGO DE LA OBLIGACIÓN**

Los demandantes, aseveran haber cancelado la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000), sin embargo, lo mismo queda desvirtuado con el OTRO SÍ, firmado de MUTUO ACUERDO.

En este punto, es menester aclarar lo siguiente:

1. Dentro del OTRO SÍ, se especifica lo siguiente:

“

<b>METODO DE PAGO</b>	<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>BENEFICIARIO</b>	<b>VARLOR</b>
<b>CHEQUE DE GERENCIA</b>	<b>15 DE JULIO DE 2019</b>	<b>LOS PROMITENTES VENDEDORES</b>	<b>CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)</b>

(...)

**“Se firma el presente documento en dos ejemplares de igual contenido y valor en Barranquilla a los quince (15) días del mes de julio del año 2019”**

**Aunque en el OTRO SÍ se especifique que se firma en fecha 15 de julio de 2019, la fecha en la cual se firmó dicho OTRO SI y se solemnizó fue el 09 de julio del año 2019, como se puede corroborar con el sello autenticado por la Notaría Cuarta de Barranquilla, por tanto, los \$50.000.000 de pesos, de los cuales se hizo mención**

*Calle 40 No 44-39 Oficina 6i Edificio Cámara de Comercio  
Tel.: 3357805 Cel: 3008046879 E-mail: joelvallejojimenez@hotmail.com  
Barranquilla - Colombia.*



**Joel Vallejo Jiménez**  
*Abogado Conciliador*  
*Asesoría & Consultoría Especializada*

**en la demanda, entregados mediante cheque de gerencia No. 0173087 de fecha 10 de julio de 2019, corresponden a los \$50.000.000 millones de pesos que se entregarían en fecha 15 de julio del año 2019.**

2. Los señores ANA EDITH GARCIA BAENA Y CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS, conforme a lo establecido en el OTRO SÍ, que se firmó entre las partes de mutuo acuerdo y con conocimiento de sus obligaciones, a la fecha adeudan la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000) e intereses, los cuales fueron pactados a una tasa de 1.5%.

Por lo anterior, y en vista que los promitentes compradores NO HAN CANCELADO LA TOTALIDAD DEL PRECIO ACORDADO por el inmueble prometido en venta, se encuentran incumpliendo con sus obligaciones dentro del contrato, y por esto, no pueden ser los titulares de la acción resolutoria, por esto, solicito sea declarada probada la excepción de inexistencia del pago de la obligación.

**PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones solicitadas por las partes demandantes, teniendo en cuenta lo escatimado en el escrito de excepciones previas y en la presente contestación de la demanda.

**PETICIÓN ESPECIAL**

Solicito sírvase aplicar el tramite establecido en el artículo 36 de la Ley 640 de 2001.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Fundo este contenido en los artículos 1546, 1609 del Código Civil, y demás concordantes.

**PRUEBAS**

Solicito se tenga como pruebas en favor de los demandados:

**DOCUMENTALES:**

1. Poder con que actúo.
2. Copia de solicitud a Secretaría Distrital de Control urbano y Espacio Público.
3. Copia del contrato de arrendamiento.
4. Copia de OTRO SÍ.

**INTERROGATORIO DE PARTES:**

Solicito se sirva citar a los señores CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS y ANA EDITH GARCIA BAENA, con el fin de que absuelvan interrogatorio que formularé en sobre cerrado o verbalmente, sobre los hechos de la demanda y su contestación.



*Joel Vallejo Jiménez*  
*Abogado Conciliador*  
*Asesoría & Consultoría Especializada*

**TESTIMONIALES:**

Solicito se sirva recibir el testimonio del señor **ANGEL HENRIQUEZ ARCIERI**, identificado con cedula de ciudadanía No. 7.428.983, y con dirección de correo electrónico [angelhenar@hotmail.com](mailto:angelhenar@hotmail.com), con el fin de que declare sobre los hechos de la demanda y su contestación.

Solicita se sirva recibir el testimonio del señor **CARLOS LUNA NOGUERA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 7.470.876, y con dirección de correo electrónico [carlos luna noguera@hotmail.com](mailto:carlos luna noguera@hotmail.com), con el fin que declare sobre los hechos de la demanda y su contestación.

**ANEXOS**

Me permito anexar poder a mi favor y documentos aducidos como pruebas.

**NOTIFICACIONES**

A la señora **ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ**, en la dirección de correo electrónico [elviraadejimenez@gmail.com](mailto:elviraadejimenez@gmail.com).

Al señor **ENRIQUE JIMENEZ SARTA**, en la dirección de correo electrónico [jimenrique@gmail.com](mailto:jimenrique@gmail.com).

Al suscrito en la dirección de correo electrónico [joelvallejojimenez@hotmail.com](mailto:joelvallejojimenez@hotmail.com), y a la dirección física Calle 40 #44-39 oficina 6i, Barranquilla (Atlántico).

Atentamente,

**JOEL VALLEJO JIMENEZ**  
C.C. 16.353.751 Tuluá (Valle)  
T.P. 103151 C.S. de la Judicatura



**Joel Vallejo Jiménez**  
**Abogado Conciliador**  
**Asesoría & Consultoría Especializada**

Señor(a):

**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA**

E. S. D.

**PROCESO:** VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

**DEMANDANTE:** ANA EDITH GARCIA BAENA – CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS

**DEMANDADO:** ENRIQUE JIMENEZ SARTA – ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ

**RADICADO:** 15-2021-00056

**JOEL VALLEJO JIMENEZ**, mayor, vecino de esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.353.751 de Tuluá (Valle), y con Tarjeta Profesional No. 103151 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de los demandados, señores **ENRIQUE JIMENEZ SARTA** y **ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ**, mediante el presente escrito, solicito muy respetuosamente se declaren probadas, dentro del presente proceso, las siguientes:

**1.EXCEPCIONES PREVIAS**

**1.1. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.**

El artículo 90 numeral 7° y 100 numeral 5° del CGP, establece como excepción previa:

***“Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.”***

Por su parte el artículo 36 de la Ley 640 de 2001, establece lo siguiente:

***“La ausencia del requisito de procedibilidad que trata esta ley dará lugar al rechazo de plano de la demanda.***

A su vez el artículo 38 de la ley 640 de 2001, estipula:

***“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 donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.”***

En el caso que nos ocupa, los demandantes ANA EDITH GARCIA BAENA y CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS, no demostraron que agotaron el requisito de procedibilidad de conciliación extrajudicial, aportando solo una simple CITACION para que acudieran a una conciliación prejudicial que le hicieron los demandados.

La copia de la citación aportado por la parte demandante se señala:

*Calle 40 No 44-39 Oficina 6i Edificio Cámara de Comercio  
Tel.: 3357805 Cel: 3008046879 E-mail: joelvallejojimenez@hotmail.com  
Barranquilla - Colombia.*



**Joel Vallejo Jiménez**  
**Abogado Conciliador**  
**Asesoría & Consultoría Especializada**

**“REFERENCIA:** Citación a Audiencia de Conciliación Proceso de Conciliación No 8-479-21 SOL OCHOA LOPEZ mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, obrando en mi calidad de Conciliadora del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Fundación Liborio Mejía, comedidamente me permito solicitar su comparecencia a la audiencia de conciliación que se llevará a cabo el día 03 de marzo del año 2021, a las 02:30 p.m. Atendiendo a la emergencia sanitaria declarada a nivel nacional por el COVID-19, las recomendaciones del Ministerio de Salud y la disposición del Centro de Conciliación FUNDACIÓN LIBORIO MEJÍA, la audiencia será de manera virtual ingresando al <https://meet.google.com/meh-qipw-per> Teléfono 3103633400 El objetivo de la conciliación es llegar a un acuerdo sobre las diferencias surgidas con ENRIQUE JIMENEZ Y ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ Agradecemos que previo a la audiencia nos indiquen vía correo electrónico la (s) personas que van a asistir, con sus respectivos documentos de identidad, y la calidad en la que asisten... Atentamente, SOL OCHOA Conciliadora -- ANA VICTORIA ACEVEDO ACEVEDO”

Esta copia aportada por la parte demandante, antes relacionada, es una simple CITACION a una audiencia de conciliación prejudicial que fue convocada por los demandados, pero los demandantes no acompañaron con la demanda el requisito de la CONSTANCIA que debe expedir el conciliador, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la ley 640 de 2001, en el cual se indique:

*“(...) la fecha de la presentación de la solicitud y la fecha en la que se celebró la audiencia o debió celebrarse, expresando sucintamente el objeto de conciliación, en cualquiera de los siguientes eventos: 1. Cuando se efectúe de la audiencia de conciliación sin que se logre acuerdo. 2. Cuando las partes o una de ellas no comparezca a la audiencia. En este evento deberá indicarse expresamente las excusas presentadas por la inasistencia, si las hubiere. 3. Cuando se presente una solicitud para la celebración de una audiencia de conciliación, y el asunto de que se trate no sea conciliable de conformidad con la Ley...”*

En este caso, la simple citación a una audiencia de conciliación prejudicial que le hicieron los demandados a los demandantes, no puede considerarse que se haya demostrado que los demandantes agotaron la conciliación prejudicial, especialmente porque no se logra determinar cual fue el motivo u objeto de la conciliación y además porque de la conducta de las partes convocadas, en caso de inasistencia injustificada produce consecuencias jurídicas (indicio grave) señaladas en el artículo 22 de la ley 640 de 2001.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, solicito declarar probada la excepción de INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA, por no agotar el requisito de procedibilidad de conciliación prejudicial.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamento de derecho el artículo 90 y 100 del Código General del Proceso, y los artículos 2, 22,36 y 38 de la Ley 640 de 2001.

**PETICIÓN**

*Calle 40 No 44-39 Oficina 6i Edificio Cámara de Comercio  
Tel.: 3357805 Cel: 3008046879 E-mail: joelvallejojimenez@hotmail.com  
Barranquilla - Colombia.*



*Joel Vallejo Jiménez*  
*Abogado Conciliador*  
*Asesoría & Consultoría Especializada*

1.- Solicito muy respetuosamente se declare probada la excepción previa aquí descrita mediante sentencia anticipada, tal como lo dispone el artículo 278 del Código General del Proceso, en su numeral 3º.

2.- por lo anterior ordenar la condena en costas y agencias en derecho.

**PROCESO Y COMPETENCIA**

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en el artículo 90 y 100 del Código General del Proceso. Es usted competente, señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

**NOTIFICACIONES**

A la señora ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ, en la dirección de correo electrónico [elviraadejimenez@gmail.com](mailto:elviraadejimenez@gmail.com).

Al señor ENRIQUE JIMENEZ SARTA, en la dirección de correo electrónico [jimenrique@gmail.com](mailto:jimenrique@gmail.com).

Al suscrito en la dirección de correo electrónico [joelvallejojimenez@hotmail.com](mailto:joelvallejojimenez@hotmail.com), y a la dirección física Calle 40 #44-39 oficina 6i, Edificio Cámara de Comercio de Barranquilla (Atlántico).

Atentamente,

**JOEL VALLEJO JIMENEZ**  
C.C. 16.353.751 Tuluá (Valle)  
T.P. 103151 C.S. de la Judicatura

*Calle 40 No 44-39 Oficina 6i Edificio Cámara de Comercio*  
*Tel.: 3357805 Cel: 3008046879 E-mail: joelvallejojimenez@hotmail.com*  
*Barranquilla - Colombia.*



FOLIO  
UTENTICADO

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

Conste por el presente que nosotros ENRIQUE JIMENEZ SARTA y ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ, mayores de edad, con domicilio permanente en la Ciudad de Barranquilla de estado civil casados, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.414.087 y 22.391.443 de Barranquilla, respectivamente y quienes para los efectos de éste contrato se denominarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, por una parte y por la otra CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS y ANA EDITH GARCIA BAENA, mayores de edad y con domicilio en la Ciudad de Barranquilla de estado civil Unión Libre, identificados con la cédulas de ciudadanía número 12.120.454 de Neiva (Huila) y 33.207.347 de Magangué (Bolívar) quien para efectos de este contrato se denominarán los **PROMITENTES COMPRADORES**, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de bien inmueble, que se registrá por la siguientes cláusulas: **PRIMERA- OBJETO: LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a transferir a título de venta a favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** y ésta se obliga a adquirir de los primeros al mismo título y promete comprar el siguiente bien inmueble que se describe a continuación: Un lote de terreno, junto con una edificación sobre el construida, lote que tiene una extensión de 254 metros cuadrados ubicado en Barranquilla en la CARRERA 73 con nomenclatura actual 82-109, MATRICULA No.040.159225 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuyas cabidas, linderos y demás especificaciones son las siguientes: POR EL NORTE 8.00 MTS, LINDA CON LA CARRERA 73, POR EL SUR, 8.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 14, POR EL ESTE 30.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 33, Y POR EL OESTE, 30.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 35. **PARÁGRAFO:** las partes declaran que no obstante la descripción anterior del inmueble la promesa de venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDA- TRADICION.**— El Inmueble que por este contrato se promete vender por una parte, y comprar por la otra, lo adquirió el prometiende vendedor por compra hecha a GUILLERMO DE CLEVES LOMBARDI y EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, según consta en la escritura pública número 520 del 15 de Marzo de 1972, expedida por la Notaría Tercera del círculo de Barranquilla la cual fue registrada el 4 de Julio de 1972 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-159225 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. **TERCERA- PRECIO:** El precio de Venta prometido es la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M.L.C (\$360.000.000.00), que **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, pagarán a los **PROMITENTES VENDEDORES** de la siguiente manera:

### 1. CUOTA INICIAL:

METODO DE PAGO	FECHA DE PAGO	BENEFICIARIO	VALOR
CHEQUE DE GERENCIA del Banco de Colombia No.991821	A la firma del presente contrato, el día 07 de Febrero de 2017.	LOS PROMITENTES VENDEDORES	CUARENTA MILLONES DE PESOS MLC (\$40.000.000)



FOLIO  
TÉNTIGAT

## 2. PAGO DE SALDO

METODO DE PAGO	DE	FECHA DE PAGO	BENEFICIARIO	VALOR
CHEQUE DE GERENCIA	DE	30 de Marzo de 2017.	LOS PROMITENTES VENDEDORES	CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS MLC (\$160.000.000.00)
CHEQUE DE GERENCIA	DE	30 de Mayo de 2017	LOS PROMITENTES VENDEDORES	CIENTO SESENTA MILLONES PESOS M.L. (\$160.000.000.00)

GRAN TOTAL.....\$360.000.000.00

SON: TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS. M/L.

**CUARTA.-** El Contratante que incumpliere cualquiera de las clausulas y/o parágrafos del presente contrato, pagará al contratante cumplido como multa por tal incumplimiento, la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$40.000.000.) suma que se hará efectiva desde el día siguiente al incumplimiento por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derecho este al cual renuncian ambas partes en su reciproco beneficio.

**PARAGRAFO.-** Declaran LOS PROMITENTES VENDEDORES Y COMPRADORES que la suma de Cuarenta millones de pesos \$40.000.000.00, de que da cuenta la clausula cuarta de este Contrato, tiene el carácter de arras de esta negociación. Si alguno de los contratantes incumpliere, quien lo haga, si son los compradores perdiéndolas y si son los vendedores, restituyéndolas dobladas. (Artículo 1859 del C.C.).

**QUINTA.-** Garantizan LOS PROMITENTES VENDEDORES que el inmueble lo entregarán a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, tanto distritales, departamentales y nacionales. Los servicios públicos domiciliarios y los servicios adicionales, como televisión por suscripción, banda ancha, demás gastos que genere el inmueble, serán a cargo de LOS PROMITENTES VENDEDORES hasta la fecha en que entregue la tenencia y la posesión del inmueble a LOS PROMITENTES COMPRADORES. En el evento de que haya deudas por tales conceptos, LOS PROMITENTES VENDEDORES autorizan a EL PROMITENTE COMPRADOR a retener o descontar las sumas adeudadas, del valor del saldo final.

**SEXTA.-** Manifiestan LOS PROMITENTES VENDEDORES, que el inmueble materia de este contrato lo han poseído quieta, pacifica, publica y materialmente, no lo han prometido en venta, ni enajenado por acto anterior al presente y se obligan a transferir el dominio libre de demandas civiles, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, embargos, arrendamientos por Escritura Pública, servidumbres, anticresis, patrimonio de familia inembargable, censos, afectación a vivienda familiar, etc. En general está libre de todo gravamen o limitación del dominio y en tal caso saldrán LOS PROMITENTES VENDEDORES al saneamiento en los casos de la ley.

**SEPTIMA.- ESCRITURACION.** La escritura pública que solemnice este contrato se firmará en la Notaria Cuarta el día 17 de Mayo del año 2017 en la Ciudad de Barranquilla.

**PARAGRAFO.-** Las partes de mutuo acuerdo podrán prorrogar o anticipar mediante OTRO SI, la firma de la Escritura Pública.



FOLIO  
AUTENTICA

**OCTAVA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.** La entrega de la tenencia y posesión del inmueble se hará por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** dentro de los treinta y un días (31) del mes de Mayo del año 2017. La entrega se realizará en el estado en que se encuentre, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres.

**NOVENA.- GASTOS.** Los gastos Notariales que ocasionen el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que solemnice este contrato, serán cancelados en partes iguales, es decir la mitad por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** y la otra mitad por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. El valor de la retención en la fuente que es el uno por ciento (1%) del valor de la venta, si hubiere lugar a él, y el impuesto de pro hospitales niveles 1 y 2, que es del uno punto cinco por ciento (1.5%) del valor de la venta, que impone la ley, serán cancelados por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. Los gastos que se causen por concepto de Beneficencia y registro de la correspondiente escritura serán cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**DECIMA.- DOMICILIO Y DIRECCIONES REGISTRADAS DE LAS PARTES PARA NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de esta promesa de compraventa, las direcciones de notificación de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** y **LOS PROMITENTES VENDEDORES** serán las siguientes:

**PROMITENTES COMPRADORES**, en la calle 86B # 73-28 Barranquilla.  
**PROMITENTES VENDEDORES**, en la Carrera 73 # 82 - 109 de esta Ciudad.  
**DECIMA PRIMERA.-** Se deja expresa constancia que **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, están exentos de pagar algún tipo de comisión que sea producto de esta negociación.

**DECIMA SEGUNDA: ORIGEN DE LOS FONDOS. PROCEDENCIA RECURSOS DEL INMUEBLE.-** En cumplimiento de las normas legales vigentes, **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, declaran ante **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, que los fondos o recursos utilizados para la adquisición del inmueble prometido en venta no son producto de actividad ilícita; de igual forma, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** declaran ante **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, que los fondos o recursos depositados para la compra de este inmueble no son producto de actividad ilícita.

Para constancia firmamos el presente en dos ejemplares de un mismo tenor, en la Ciudad de Barranquilla a los tres días (07) días del mes de Febrero del año 2017.

LOS PROMITENTES VENDEDORES

ENRIQUE JIMENEZ SARTA

ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ



LOS PROMITENTES COMPRADORES.

  
CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS  
ANA EDITH GARCIA-BAENA



**NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA**

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



16664

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el cuatro (04) de marzo de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Seis (6) del Círculo de Barranquilla, compareció: ANA EDITH GARCIA BAENA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0033207347 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



1tnxkpn5nc6

04/03/2017 - 12:58:04.804

----- Firma autógrafa -----

CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0012120454 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



8mpexj3rasm0

04/03/2017 - 12:58:52:139

----- Firma autógrafa -----

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, en el que aparecen como partes ANA EDITH GARCIA BAENA Y CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS y que contiene la siguiente información PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON MATRICULA No. 040-159225.

NOTARIA SEXTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE  
TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO NI ES  
OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA  
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
COMPETENTE.  
SUPERINTENDENCIA ADMINISTRATIVA DE 2012. 1



**RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**  
Notaria seis (6) del Círculo de Barranquilla



NOTARIA  
DEL CIRCULO DE  
GLORIA AMPA  
NOTARIA



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



64850

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el ocho (08) de marzo de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Barranquilla, compareció: ELVIRA ESTHER ANDRADE DE JIMENEZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0022391443 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



8o71tsctn2fx

08/03/2017 - 14:31:27:864

ENRIQUE LUIS JIMENEZ SARTA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0007414087 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



5ll1o1w404zl

08/03/2017 - 14:32:19:540

SARTA  
BARRANQUILLA  
MACIAS RUEDA  
ENCARGADA

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE MATRICULA 040-159225.



**GLORIA AMPARO MACIAS RUEDA**  
Notaria cuatro (4) del Círculo de Barranquilla - Encargada

OTRO SI



OTROSÍ A LA PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA EL DIA 3 FEBRERO DEL AÑO 2017, ENTRE ENRIQUE JIMENEZ SARTA y ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ, mayores de edad, con domicilio permanente en la Ciudad de Barranquilla de estado civil casados, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.414.087 y 22.391.443 de Barranquilla, respectivamente y quienes actúan en éste acto como **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, por una parte y por la otra **CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS y ANA EDITH GARCIA BAENA**, mayores de edad y con domicilio en la Ciudad de Barranquilla de estado civil Unión Libre identificados con las cedulas de ciudadanía número 12.120.454 de Neiva ( Huila) y 33.207.347 de Magangué (Bolívar) quienes obran en este acto para efectos de este contrato se denominarán los **PROMITENTES COMPRADORES**, sobre el inmueble ubicado en Barranquilla en la Carrera 73 con nomenclatura actual 82-109, cuyas cabidas, linderos y demás especificaciones son las siguientes: POR EL NORTE 8.00 MTS, LINDA CON LA CARRERA 73, POR EL SUR, 8.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 14, POR EL ESTE 30.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 33, Y POR EL OESTE, 30.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 35. Identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 040 - 159225 de la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.



**PARAGRAFO.-** Se deja expresamente señalado que los dos apartamentos incorporados al inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 040-159225 son anexos al lote mayor extensión sobre el cual fueron construidos y hacen parte integrante del inmueble producto de esta Compra Venta. Las partes acuerdan modificar las siguientes clausulas de la PROMESA DE COMPRA VENTA. **LA TERCERA - PRECIO - PAGO DE SALDO.**

METODO DE PAGO	FECHA DE PAGO	BENEFICIARIO	VALOR
CHEQUE DE GERENCIA	15 de Julio de 2019.	LOS PROMITENTES VENDEDORES	CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$50.000.000.).
CHEQUE DE GERENCIA	ENERO 15 DE 2020..	LOS PROMITENTES VENDEDORES	CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/L. (\$110.000.000)

GRAN TOTAL.....\$160.000.000.

SON CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaran a los PROMITENTES VENDEDORES por concepto de intereses a la tasa del 1.5% una cuota mensual de \$1.650.000, liquidados sobre el saldo a capital de \$110.000.000. , en el periodo comprendido entre Agosto 15 de 2019 y Enero 15 de 2020, es decir 6 cuotas mensuales a \$1.650.000., cada una, con fecha de vencimiento el día 15 de cada mes.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** LOS PROMITENTES COMPRADORES, pagarán los impuestos prediales correspondientes a los años 2018 y 2019 respectivamente.

**OCTAVA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.** La entrega de la tenencia y posesión del inmueble se hará por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** cuando se solemnice este contrato con la



LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA  
 CERTIFICA:  
 Que el Presente documento es fiel fotocopia de su original que he tenido a la vista el 9 JUL. 2020

*Qui*

firma de la Escritura Pública el día 15 de Enero del año 2020 a las 3 de la tarde en la Notaria Cuarta del Círculo de Barranquilla.

**NINGUNA DE LAS DEMÁS CLAUSULAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA SE VERAN AFECTADAS POR EL PRESENTE OTROSÍ.**

Se firma el presente documento en dos ejemplares de igual contenido y valor en Barranquilla a los quince (15) días del mes de Julio del año 2019.



**LOS PROMITENTES VENDEDORES**

*[Handwritten signature of Enrique Jimenez Sarta]*  
**ENRIQUE JIMENEZ SARTA.**



LA NOTARIA **IV** CUARTA DE BARRANQUILLA

**CERTIFICA:**  
Que el Presente documento es fiel fotocopia de su original que he tenido a la vista.

**09 JUL. 2020**



*[Handwritten signature of Elvira Andrade de Jimenez]*  
**ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ**



**LOS PROMITENTES COMPRADORES**

*[Handwritten signature of Cesar Augusto Rojas Ramos]*  
**CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS.**

*[Handwritten signature of Ana Edith Garcia Baena]*  
**ANA EDITH GARCIA BAENA.**



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el dieciséis (16) de julio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Seis (6) del Círculo de Barranquilla, compareció: CESAR AUGUSTO ROJAS RAMOS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0012120454 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Cesar Rojas Ramos*

----- Firma autógrafa -----



40wwqpglvkz6  
16/07/2019 - 14:50:25:190



ANA EDITH GARCIA BAENA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0033207347 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Ana Edith Garcia Baena*

----- Firma autógrafa -----



58kjc286uad5  
16/07/2019 - 14:51:26:105



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

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

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información OTRO SI A LAPROMESA DE COMPRAVENTA / INMUEBLE CON MATRICULA No, 040-159225.

LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

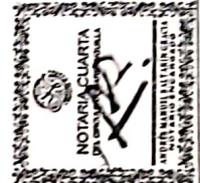
CERTIFICA:  
Que el Presente documento es fiel fotocopia de su original que he tenido a la vista

09 JUL. 2020



AYDEE CECILIA MENDOZA SALAZAR  
Notaria seis (6) del Círculo de Barranquilla

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 40wwqpglvkz6



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



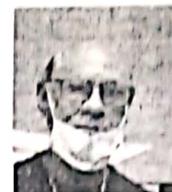
29264

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el once (11) de junio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Barranquilla, compareció:  
ENRIQUE LUIS JIMENEZ SARTA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0007414087 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



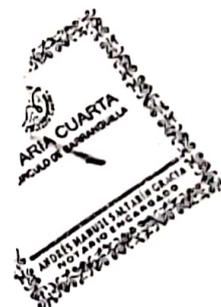
595duSurb059  
11/06/2020 - 12:11:31:314



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

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

Este folio se asocia al documento de OTRO SI A LA PROMESA DE COMPRAVENTA -INMUEBLE M. INMOBILIARIA No. 040-159225 (Biometria a solicitud del usuario).



**ANDRES MANUEL SALTARIN GRACIA**  
Notario cuatro (4) del Círculo de Barranquilla - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 595duSurb059

LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

CERTIFICA:  
Que el Presente documento es fiel fotocopia de su original que he tenido a la vista.

09 JUL. 2020





# DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



29687

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el veintitrés (23) de junio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Barranquilla, compareció: ELVIRA ESTHER ANDRADE DE JIMENEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0022391443 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Elvira Esther Andrade de Jimenez*

----- Firma autógrafa -----



75mijgi95y4a  
23/06/2020 - 11:10:01:563



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

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

Este folio se asocia al documento de OTRO SI A LA PROMESA DE COMPRAVENTA - INMUEBLE M. INMOBILIARIA No. 040-159225 (Biometria a solicitud del usuario).

*AS.*



ANDRES MANUEL SALTARIN GRACIA  
Notario cuatro (4) del Círculo de Barranquilla - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 75mijgi95y4a

LA NOTARIA **N** CUARTA DE BARRANQUILLA  
CERTIFICA:  
Que el Presente documento es fiel  
fotocopia de su original que he  
tenido a la vista.

09 JUL. 2020



REGION DE BARRANQUILLA  
INTERSEDA



# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA.

**ENRIQUE JIMENEZ SARTA**, mayor de edad, de esta Vecindad, con domicilio en la Carrera 71 No. 93-37, Apto 245 de esta Ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 7.414.087 de BARRANQUILLA, quien obra en nombre propio y por la otra, **JEISON JAVIER JEREZ GARCIA**, también mayor de edad, de esta Vecindad, con domicilio en la ciudad de Barranquilla identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.140.869.524 de Mangangué, (Bolívar) quien para los efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el ARRENDATARIO, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:



**Primera. – Objeto:** Por medio del presente Contrato, el **ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento al **ARRENDATARIO** el siguiente bien inmueble: ubicado en Barranquilla en la Carrera 73 con nomenclatura actual 82-109, cuyas cabidas, linderos y demás especificaciones son las siguientes: POR EL NORTE 8.00 MTS, LINDA CON LA CARRERA 73, POR EL SUR, 8.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 14, POR EL ESTE 30.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 33, Y POR EL OESTE, 30.00 MTS, LINDA CON EL LOTE No. 35. Identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 040 – 159225 de la oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

**Segunda. – Canon de Arrendamiento:** El canon de arrendamiento mensual es la suma DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.) que EL ARRENDATARIO pagará anticipadamente AL ARRENDADOR o a su orden, en el domicilio del ARRENDADOR situado en la Carrera 71 No. 93-37, Apto. 245 de esta Ciudad, dentro de los primeros cinco días de cada mes. Cada seis (6) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual de acuerdo a lo que convengan las partes, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. **Parágrafo 1:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado. **Parágrafo 2:** La tolerancia del ARRENDADOR en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del ARRENDADOR de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

**Tercera – Vigencia:** El arrendamiento tendrá una duración de SEIS (6) meses contados a partir de primero (1°) de Agosto del 2019. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial siempre que cada una de las Partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes de la renta autorizados por ley. En caso de que alguna de las Partes desee terminar el Contrato deberá cumplir los presupuestos de los artículos 22, 23, 24 y 25 del capítulo VII de la ley 820 de 2003

**Cuarta – Entrega:** El ARRENDATARIO en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1.

**Quinta - Reparaciones:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por el ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y



LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

CERTIFICA:  
Que el Presente documento es fiel fotocopia de su original que he tenido a la vista. III



DU

cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el ARRENDATARIO. Igualmente, el ARRENDATARIO se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.



**Parágrafo:** El ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. Las mejoras al Inmueble serán indemnización alguna al ARRENDATARIO por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que el ARRENDATARIO accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del ARRENDADOR, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.



**Sexta - Servicios Públicos:** El ARRENDATARIO pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el ARRENDATARIO no paga los servicios públicos a su cargo, el ARRENDADOR podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del ARRENDATARIO en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el ARRENDATARIO deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al ARRENDADOR las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el ARRENDADOR, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el ARRENDATARIO contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del ARRENDADOR. No obstante lo anterior, el ARRENDADOR podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO sin que por ello el ARRENDATARIO pueda alegar responsabilidad del ARRENDADOR. **Parágrafo 1:** El ARRENDATARIO declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** El ARRENDATARIO reconoce que el ARRENDADOR en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el ARRENDATARIO reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al ARRENDADOR.

**Séptima - Destinación:** El ARRENDATARIO, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el ARRENDADOR pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del ARRENDATARIO y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del ARRENDADOR. Igualmente, el ARRENDATARIO se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

**Parágrafo:** El ARRENDADOR declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el ARRENDATARIO se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para que, directamente o a



LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA  
CERTIFICA:  
Que el presente documento es fiel  
fotocopia de su original que ha  
tenido a la vista el 09 JUL. 2020



Dr.

obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos del Inmueble y cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el ARRENDATARIO para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del ARRENDATARIO hecha por el ARRENDADOR, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el ARRENDATARIO con la presentación de los respectivos recibos de pago.



**Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.



**Décima Quinta – Costos:** Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorrogación de este Contrato, incluyendo el Impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el ARRENDATARIO.

**Décima Sexta – Preaviso:** El ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente Contrato de conformidad con los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003.

**Décima Séptima – Cláusula Penal:** En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a dos cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.



**Décima Octava – Autorización:** EL ARRENDATARIO autoriza expresamente e irrevocablemente al ARRENDADOR y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

**Décima Novena – Abandono:** EL ARRENDATARIO autoriza de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

**Vigésima – Recibos de pago de servicios públicos:** EL ARRENDADOR en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del ARRENDATARIO la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

**Vigésima Primera – Coarrendatarios:** Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como coarrendatarios a **ANA EDITH GARCIA BAENA**, mujer, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía (de extranjería) número 33.207.347 de MAGANGUÉ- BOLÍVAR, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quienes declaran que se obligan de manera solidaria con el ARRENDATARIO y frente al

LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

CERTIFICA:  
Que el Presente documento es fiel  
fotocopia de su original que he  
tenido a la vista. 09 JUL. 2020

APETICIÓN DE PARTE INTERESADA



*Am*

través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO.

**Octava - Restitución:** Terminado el contrato en los términos establecidos en el presente documento y de conformidad con la ley, el ARRENDATARIO (i) restituirá el Inmueble al ARRENDADOR en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del ARRENDADOR salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al ARRENDADOR los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el ARRENDATARIO bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del ARRENDADOR, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al ARRENDADOR.

**Parágrafo 1:** No obstante lo anterior, el ARRENDADOR podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del ARRENDATARIO que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el ARRENDATARIO cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del ARRENDATARIO subsistirá aún después de restituído el Inmueble, mientras el ARRENDADOR no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al ARRENDATARIO.

**Novena - Renuncia:** El ARRENDATARIO declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del ARRENDADOR o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

**Décima - Cesión:** El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al ARRENDADOR, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

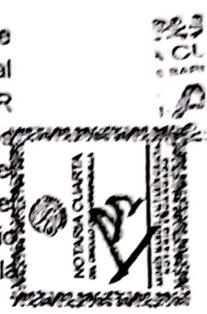
**Décima Primera - Incumplimiento:** El incumplimiento del ARRENDATARIO a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al ARRENDADOR para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al ARRENDATARIO y/o COARRENDATARIOS el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

**Parágrafo:** Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el ARRENDADOR las previstas en los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003 ; y por parte del Arrendatario las consagradas en los Artículos 24 y 25 de la misma Ley. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

**Décima Segunda - Validez:** El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

**Décima Tercera. - Mérito Ejecutivo:** El ARRENDATARIO declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del ARRENDATARIO y a favor del ARRENDADOR el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el ARRENDATARIO , (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las



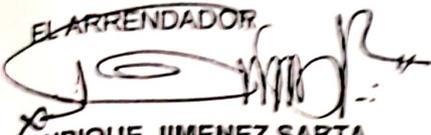
LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA  
CERTIFICA:  
Que el Presente documento es fiel  
fotocopia de su original que he  
tenido a la vista. 09 JUL. 2020

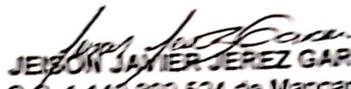


*Am*

ARRENDADOR durante el término de duración de este Contrato y hasta que el inmueble sea devuelto al ARRENDADOR a su entera satisfacción.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Barranquilla el día 15 de Julio de 2019, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

EL ARRENDADOR  
  
ENRIQUE JIMENEZ SARTA  
C.C. 7.414.087 de BARRANQUILLA

EL ARRENDATARIO  
  
JEISON JAVIER JEREZ GARCIA  
C.C. 1.140.869.524 de Margarqué, (Bolívar)



COARRENDATARIOS

  
ANA EDITH GARCIA BAENA  
C.C. 33.207.347 de MAGANGUÉ (Bolívar)

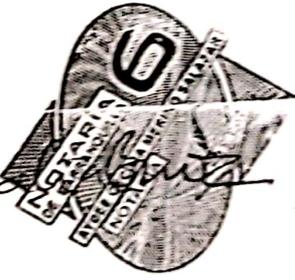
NOTARIA SEXTA TITULAR DEL CIRCUITO  
AYDEE CECILIA MERINO SALAZAR  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
Ante el suscrito Notario Sexto del circuito de Barranquilla  
compareció:  
JEISON JAVIER JEREZ GARCIA  
Cédula de Ciudadanía Nro. 1140869524  
y declaró que el contenido del presente  
documento es cierto y que la firma y huella que allí  
parecen son las suyas.  
En Barranquilla, el 16/07/2019

NOTARIA SEXTA TITULAR DEL CIRCUITO  
AYDEE CECILIA MERINO SALAZAR  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
Ante el suscrito Notario Sexto del circuito de Barranquilla,  
compareció:  
ANA EDITH GARCIA BAENA  
Cédula de Ciudadanía Nro. 33207347  
y declaró que el contenido del presente  
documento es cierto y que la firma y huella que allí  
aparecen son las suyas.  
En Barranquilla, el 16/07/2019

  
AYDEE CECILIA MERINO SALAZAR  
NOTARIA SEXTA TITULAR DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA





  
AYDEE CECILIA MERINO SALAZAR  
NOTARIA SEXTA TITULAR DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA



RETORNO DE PARTE  
INTERESADA

LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA  
CERTIFICA:  
Que el Presente documento es fiel  
fotocopia de su original que he  
tenido a la vista.  
09 JUL. 2020



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el once (11) de junio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Barranquilla, compareció:

ENRIQUE LUIS JIMENEZ SARTA, Identificado con Cédula de Ciudadanía/NUJP #6007414087 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Enrique Luis Jimenez Sarta*



3cnez148mgpi  
11/06/2020 - 12:06:29:593



----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA URBANA - INMUEBLE M. INMOBILIARIA No. 040-159225 (Biometria a solicitud del usuario).

*AS*



ANDRES MANUEL SALTARIN GRACIA  
Notario cuatro (4) del Círculo de Barranquilla - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 3cnez148mgpi



LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA  
CERTIFICA:  
Que el Presento documento es fiel fotocopia de su original que he tenido a la vista.

09 JUL. 2020



Señor(a)

**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA**

E. S. D.

**PROCESO:** VERBAL (RESOLUCIÓN DE PROMESA)

**DEMANDANTES:** ANA EDITH GARCIA BAENA – CARLOS AUGUSTO ROJAS RAMOS

**DEMANDADOS:** ENRIQUE JIMENEZ SARTA – ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ

**RADICADO:** 080013153015-2021-00056-00

**ASUNTO:** OTORGAMIENTO DE PODER

**ENRIQUE JIMENEZ SARTA**, mayor, vecino de esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No. 7.414.087, **ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ**, mayor, vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía No. 22. 391.443, actuando en nombre propio, manifestamos que, conferimos poder especial, amplio y suficiente al Dr. **JOEL VALLEJO JIMENEZ**, también mayor de edad, abogado titulado e inscrito, con Tarjeta Profesional No. 103151 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.353.751 de Tuluá (Valle), con dirección de correo electrónico [joelvallejojimenez@hotmail.com](mailto:joelvallejojimenez@hotmail.com), para que defienda y represente mis intereses dentro del proceso **VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que reposa en el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, instaurado por los señores **ANA EDITH GARCIA BAENA** y **CARLOS AUGUSTO ROJAS RAMOS**.

El Dr. **JOEL VALLEJO JIMENEZ**, queda facultado para tachar documentos, recibir, transigir, sustituir, desistir, reasumir, conciliar, presentar excepciones, nulidades, acciones de tutela, y en general para ejercer todas las funciones inherentes a este mandato.

El presente poder lo otorgamos conforme a lo establecido en el decreto 806 del 4 de junio de 2020.

Atentamente,

**ENRIQUE JIMENEZ SARTA**

C.C. 7.414.087

[jimenrique@gmail.com](mailto:jimenrique@gmail.com)

**ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ**

C.C. 22. 391.443

[elviraadejimenez@gmail.com](mailto:elviraadejimenez@gmail.com)

Acepto,

**JOEL VALLEJO JIMENEZ**

C.C. 16.353.751 C.S. de la Judicatura

T.P. 103151 C.S. de la Judicatura

[joelvallejojimenez@hotmail.com](mailto:joelvallejojimenez@hotmail.com)

- Favoritos
- Elementos ... 2
- Borradores 140
- Agregar favor...
- Carpetas
- Bandeja... 4801
- Correo no... 27
- Borradores 140
- Elementos ... 2
- Elemento... 27
- Archivo

← OTORGAMIENTO DE PODER

ELVIRA ANDRADE DE JIMENEZ <elviraadejimenez@gmail.com>

Lun 24/05/2021 1:54 PM  
Para: Usted

PODER PROCESO VERBA... 24 KB

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER

Por medio del presente correo OTORGO poder al Dr JOEL VALLEJO JIMENEZ para que represente mis intereses dentro del proceso bajo radicado 15- 2021-00056.  
Adjunto poder.

Att  
Elvira Andrade de Jimenez  
cc 22. 391.443

[Responder](#) | [Reenviar](#)

Outlook

Buscar

Reunirse ahora

Mensaje nuevo

Responder | Eliminar | Archivo | No deseado | Limpiar

Favoritos

- Elementos ... 2
- Borradores 140
- Agregar favor...

Carpetas

- Bandej... 4801**
- Correo no... 27
- Borradores 140
- Elementos ... 2
- Elemento... 27

← Re: PODER

Enrique Jimenez <jimenrique@gmail.com>  
Lun 24/05/2021 9:26 AM  
Para: Usted

PODER PROCESO VERBA...  
24 KB

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER

Por medio del presente correo OTORGO poder al Dr. JOEL VALLEJO JIMENEZ para que represente mis intereses dentro del proceso bajo radicado 15- 2021-00056.  
Adjunto poder.

Att  
Enrique Jiménez Sarta  
cc 7414087