



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.



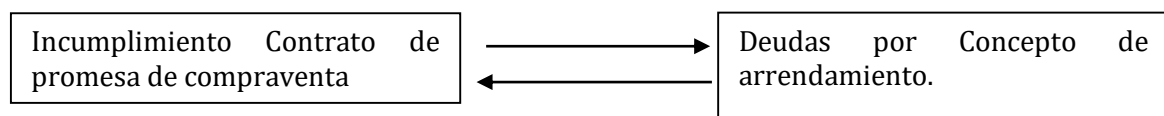
“La definición que del contrato de arrendamiento trae el artículo 1973 ibídem indica que son de su esencia, de un lado, una cosa, cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o 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).

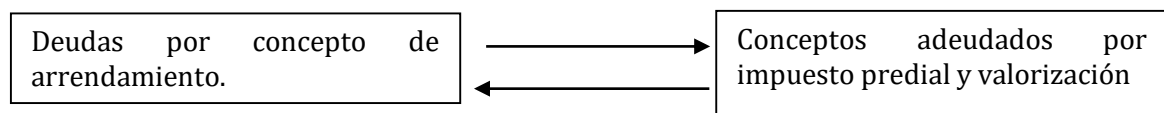
En este sentido, en el caso bajo consideración no puede hablarse de ningún contrato de arrendamiento y mucho menos de una deuda por arrendamiento.

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 Cediel 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 falten 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 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 registrará 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; NOROESTE: Mide 30 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 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: 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 haya 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 presente documento en dos (2) copias que quedaran a resguardo de cada una de las partes; dado en el distrito de Barranquilla (Atlántico) a los 21 días de Junio del 2010.

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

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: 22/06/2010	RODRIGUEZ MIRANDA NELLY NINA Doc No: 32.631.468	Hora: 10:50
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		
<i>Nelly Rodríguez M.</i> FIRMA AUTOGRAFA		
NOTARIO QUINTA DE BARRANQUILLA		



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

NOTARIA 5 BARRANQUILLA
Autenticaciones

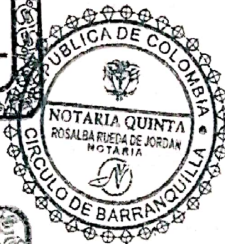
Fecha: MIRANDA DE RODRIGUEZ ALBERTINA GEORGINA Hora: 22/06/2010 Doc No: 26.157.949 10:50

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: 22/06/2010 Doc No: 32.694.782 10:50

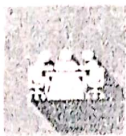
T.P. No. _____ Y manifestó:
Que la presente firma fue colocada personalmente por él y acepta el contenido del mismo como cierto y verdadero. **22 JUN. 2010**
Barranquilla.

Gina Amalfi Loiseau
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 Hincapié
Jhonny Sepúlveda Aguirre

CITACION AUDIENCIA DE CONCILIACION

CITACION No. 0001-

REF. ENTREGA DE BIEN INMUEBLE INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO.

Temendo en cuenta que el o la señor (a) JHONNY SEPULVEDA AGUIRRE 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 LOISEAU 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.

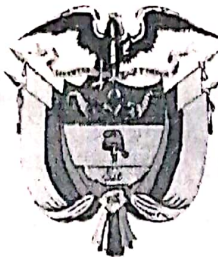
Cordialmente,


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.

Finicia proceso ordinario

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



75

48

PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUITAD

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 EQUITAD
Dra. Rina Leonor Tamara Suarez
CONCILIADORA EN EQUITAD

RINA LEONOR TAMARA SUAREZ
CONCILIADORA EN EQUITAD
Celular 3126795757

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUITAD
Dra. Rina Leonor Tamara Suarez
CONCILIADORA EN EQUITAD

Fy
Señores

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA. (REPARTO)

E. S. D.

PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD
REF: OTORGO PODER

CONSTANCIA DE NO ALIENACIÓN No. 389

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, reconvenión, 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.

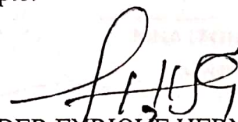
En concordancia con el decreto 806 de 2020, artículo 5 y para efecto de notificación electrónica. Email: jaider.hc@hotmail.com

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