

Doctor:

MARCELA POMARICO DI FILIPPO.

Juez primero Promiscuo Municipal de Santa Ana- Magdalena.

E. S. D.

Proceso: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

Demandante: RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN

Demandado: TERESA DEL CARMEN NAJERA DE ARRIETA

Proceso: 47-707-40-89-001-2023-00124-00

LEANIS POLANCO LARIOS, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 1085225762 expedida en Santa Ana, Magdalena, abogada en ejercicio portadora de la tarjeta Profesional N° 271324 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico leanis05@hotmail.com , por medio de la presente me acerco a su despacho a descorrer el traslado de la demanda de la referencia, actuando como procurador judicial de la señora TERESA DEL CARMEN NAJERA DE ARRIETA, para lo cual procedo hacer interponiendo la siguiente excepción de mérito.

EXCEPCION DE MERITO DE FRAUDE POR LA PARTE DEMANDANTE.

FUNDAMENTOS FACTICOS:

1.- Sea lo primero señalar señora Juez, según lo informado por mi representada Teresa del Carmen Najera de Arrieta se verificó un contrato de mutuo con interés con el demandante señor RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN por la suma de quince millones de pesos \$ 15.000.000,00, solicitando dicho señor una garantía por el dinero entregado y fue así que se verifico un contrato de venta con pacto de retroventa mediante escritura pública número 343 del 25 de octubre de 2019 de la Notaría Única del Círculo de Santa Ana, Magdalena, escritura dentro de la cual se estipuló como término para cumplir con la readquisición del inmueble de dos (2) años, a partir de la suscripción de la escritura pública, o sea, del 25 de Octubre de 2019 al 25 de octubre del año 2021.

2.- Que la obligación a cargo de mi patrocinada era la de devolver la suma de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 29.000.000, 00), para el día 25 de octubre del año 2021, para que esta retomara el inmueble.

3.- Que para el día 20 de agosto del año 2021, mi patrocinada citó al señor RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN, para cancelarle la suma pactada de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS (\$29.000.000,00) y así correr la escritura pública de compraventa y cancelación de la retroventa, pero el demandante le sacó pretextos manifestándoles que él le decía cuando realizaban esa diligencia porque se encontraba muy ocupado y que además iba a estar por fuera de la ciudad por varios días. El día lunes 6 de septiembre de 2021, la señora Teresa del Carmen Nájera de Arrieta instó, nuevamente, al señor RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN, para cancelar la obligación, pero éste le dijo que se encontraba con quebrantos de salud y que después hacían eso. Para el día 1 de Octubre de 2021 la demandada se trasladó a la vivienda del demandante JIMÉNEZ ELITIN para finiquitar el contrato de mutuo tal y como fue acordado y este señor volvió a sacar una excusa y le dijo que para el día 20 de octubre él acudiría a la residencia de ella para liquidar todo lo concerniente al dinero y una vez hecho eso, trasladarse a la notaría de Santa Ana, Magdalena, para correr la escritura de compraventa y cancelar la retroventa, cosa que nunca sucedió ante la negativa del demandante de liquidar dicho negocio.

Que para el día 25 de octubre de 2021, el hoy demandante le informó a mi poderdante que él no estaba en Santa Ana, que una vez llegara iba a su casa para liquidar el contrato de mutuo, cosa que no sucedió.

Que para el día 9 de noviembre de 2021, después de estar mi patrocinada tratando de ubicar al hoy demandante éste le manifestó su intención de quedarse con el predio sobre el cual se verificó la venta con pacto de retroventa y que se pusieran de acuerdo sobre el saldo del precio, ofreciendo él la suma total de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 50.000.000,00), debiéndosele deducir los VEINTINUEVE MILLONES (\$ 29.000.000,00) que debían pagárseles, o sea que iba a entregar la suma de VEINTIÚN MILLONES (\$ 21.000.000,00), a lo que la demandada no accedió pues le dijo que el precio por hectárea era de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000,00) y en esta discusión se han ido ya dos años, habiendo el demandante levantado mediante escritura pública N. 240 de Julio de 2023, la cancelación del pacto de retroventa y quedarse de mala fe con el inmueble.-

4.- Se ha señalado que todo acto jurídico o actuación judicial debe estar orientada por el principio o postulados de buena fe.

Este concepto general del principio de buena fe, presente en todo el ordenamiento jurídico, se extiende de igual forma en el contenido de lo ético de cada acto que

deba examinarse a la luz de las circunstancias particulares; como toda figura jurídica, la buena fe no es un fin en sí mismo, sino un medio para encauzar la protección de determinados valores e intereses sociales. La buena fe, en cuanto principio general del derecho, no puede resultar extraña a la propia conformación de los usos y al mandato legislativo; se ha de presuponer, por tanto, inserta en ambos o, al menos, teóricamente inspiradora de los mismos. Pero, al mismo tiempo, su virtualidad de principio general del derecho comporta por definición que su planteamiento no puede reducirse a lo establecido en la ley o las reglas usuales.

En consideraciones generales, la buena fe es tenida en cuenta por el ordenamiento jurídico con una pluralidad de matices y de consecuencias. Sin pretender hacer una enumeración exhaustiva de las mismas y basándonos exclusivamente en el concepto como norma de comportamiento, podemos destacar que todo acto carente de este postulado esta llamado al fracaso, pues el mismo podría encerrar o estructurar un acto o una causa ilícita, o un enriquecimiento sin causa o desbordado por este, para lo cual el legislador ha establecido determinadas acciones, sean estas paralelas o dentro el proceso que se sigue.

Así las cosas, señora Juez, el señor RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN, ha obrado de mala fe, pues dilató en el tiempo el pago y recepción de la suma pactada en el contrato de compraventa con pacto de retroventa sólo con la intención de apropiarse del predio que sirvió de garantía de la suma mutuada, razón por la cual, pido a usted, se sirva en sentencia acceder a la siguiente.

PRETENSION.

1.- NEGAR la entrega del predio Lote N. 5, constante de 10 hectáreas e identificado con folio de registro de matrícula inmobiliaria N. 226 – 49043 de la ORIP de Plato, Magdalena, ante la conducta fraudulenta y de mala fe del demandante RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN.

2.- Condenar en costas a la parte demandante.

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Art. 1603 del C. C., 863 del C. de Com., Art. 79 del CGP.

PRUEBAS.

Solicito a la señora Juez se sirva decretar como medio de prueba las declaraciones de los señores.

1.- DAYANA PAOLA FERRER GARIZADO, identificada con la cedula de ciudadanía numero 1007613705, quien puede ser localizada en Santa Ana, Magdalena, en la Carrera 3 CL 18 – 05, Urbanización Villa del Rosario o en el correo electrónico ferrerdayanapaola79@gmail.com

2.- EDUER NAVARRO CERVANTES, identificado con la cedula de ciudadanía número 85.202. 527, quien puede ser localizada en Sanata Ana, Magdalena, en el Barrio la Paz, dirección ampliamente conocida o en el correo electrónico [eduardo navarro cervantes@gmail.com](mailto:eduardo.navarrocervantes@gmail.com)

3.- CRISTIAN DAVID CORONADO CARDENAS, identificado con la cedula de ciudadanía número 1085231182, quien puede ser localizada en Santa Ana, Magdalena, en la Carrera 3 CL 18 – 05, Barrio 29 de Noviembre o en el correo electrónico coronadocristian901@gmail.com

4.- RAUL ARRIETA NAJERA, identificada con la cedula de ciudadanía número 85.202.119, quien puede ser localizada en Santa Ana, Magdalena, en la Calle 3 Kra 7 – 73, Urbanización Villa del Rosario o en el correo electrónico sirlellapo2201@gmail.com

Quienes depondrán de todo cuanto sepan sobre los fundamentos facticos presentados en la formulación de la excepción de mérito y sobre el comportamiento desplegado por el demandante.

Sírvase, señora Juez, de considerarlo pertinente y conducente decretar avaluó de Lote N. 5, constante de 10 hectáreas e identificado con folio de registro de matrícula inmobiliaria N. 226 – 49043 de la ORIP de Plato, Magdalena, para lo cual se servirá decretar el nombramiento del auxiliar de la justicia perito.

Decrétese interrogatorio de parte del señor RAFAEL ENRIQUE JIMENEZ ELITIN, dentro de la audiencia del Art. 372 del C. G. del P.

ANEXOS

Poder para actuar

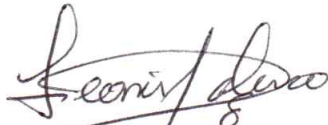
Y me atengo a la prueba documental allegada con la demanda.

NOTIFICACIONES

La suscrita: En el correo electrónico: leanis_05@hotmail.com

La parte demandante en la dirección señalada en la demanda, como lugar de notificaciones.

De Usted.



LEANIS POLANCO LARIOS

CC No 1085225762. Santa Ana, Magdalena.

T.P. 271324 del Consejo Superior de la J.

Doctor:

MARCELA POMARICO DI FILIPPO.

Juez primero Promiscuo Municipal de Santa Ana- Magdalena.

E. S. D.



Proceso: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

Demandante: RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN

Demandado: TERESA DEL CARMEN NAJERA DE ARRIETA

Proceso: 47-707-40-89-001-2023-00124-00

ASUNTO: PODER ESPECIAL.

TERESA DEL CARMEN NAJERA DE ARRIETA, mayor de edad, con domicilio y residencia en el municipio de Santa Ana, Magdalena, identificada tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, respetuosamente, le manifestó por medio del presente escrito que le confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora **LEANIS POLANCO LARIOS**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 1085225762 expedida en Santa Ana, Magdalena, abogada en ejercicio portadora de la tarjeta Profesional N° 271324 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico leanis05@hotmail.com, para que represente mis intereses en el proceso de la referencia.

Mi apoderada queda ampliamente facultado para contestar la demanda, notificarse, interponer recursos, nulidades, desistir, sustituir y en general con todas aquellas que la ley ha dispuesto para el buen ejercicio del mandato, de conformidad con el artículo 77 de Código General del Proceso.

De la señora juez,

Teresa Najera de Arrieta

TERESA DEL CARMEN NAJERA DE ARRIETA.

CC N° 26.899.513. Santa Ana - Magdalena.

Acepto:

Leanis Polanco Larios

LEANIS POLANCO LARIOS

CC No 1085225762, Santa Ana, Magdalena.

T.P. 271324 del Consejo Superior de la J.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 2523

En la ciudad de Santa Ana, Departamento de Magdalena, República de Colombia, el dieciseis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024), en la Notaría única del Círculo de Santa Ana, compareció: TERESA DEL CARMEN NAJERA De ARRIETA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0026899513 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

2523-1

Teresa Najera de Arrieta



8522f07684

----- Firma autógrafa -----

16/01/2024 11:25:45

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.

Esta acta, forma parte de PODER DOCUMENTO PRIVADO rendida por el compareciente con destino a: JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SANTA ANA - MAGDALENA, que contiene la siguiente información PODER.



JULIO MARTÍN LARIOS DE LA HOZ

Notario Único del Círculo de Santa Ana, Departamento de Magdalena

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 8522f07684, 16/01/2024 11:26:15

RV: CONTESTACIÓN DE DEMANDA E INTERPOSICIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MÉRITO.

leanis polanco larios <leanis_05@hotmail.com>

Mié 17/01/2024 17:01

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Magdalena - Santa Ana <j01pmpalsantana@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: jgutierrezabello@hotmail.com <jgutierrezabello@hotmail.com>; rafaelenriquejimenez@hotmail.com
<rafaelenriquejimenez@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

CONTESTACION Y EXCEPCION DE MERITO.pdf; EXCEPCION PREVIA.pdf;

De: leanis polanco larios <leanis_05@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 17 de enero de 2024 4:55 p. m.

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Magdalena - Santa Ana <j01pmpalsantana@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: rafaelenriquejimenez@hotmail.com <rafaelenriquejimenez@hotmail.com>

Asunto: RV: CONTESTACIÓN DE DEMANDA E INTERPOSICIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MÉRITO.

Doctor:

MARCELA POMARICO DI FILIPPO.

Juez primero Promiscuo Municipal de Santa Ana- Magdalena.

E. S. D.

Proceso: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

Demandante: RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN

Demandado: TERESA DEL CARMEN NAJERA DE ARRIETA

Proceso: 47-707-40-89-001-2023-00124-00

Por medio del presente reenvío contestación de la demanda de la referencia e interposición de excepciones previas y merito debido a que omití, involuntariamente, enviar copia a la parte demandante.

Atentamente,

LEANIS POLANCO LARIOS

CC No 1085225762. Santa Ana, Magdalena.

T.P. 271324 del Consejo Superior de la J.

De: leanis polanco larios <leanis_05@hotmail.com>

Enviado: martes, 16 de enero de 2024 5:16 p. m.

Para: j01pmpalsantana@cendoj.ramajudicial.gov.co <j01pmpalsantana@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: CONTESTACIÓN DE DEMANDA E INTERPOSICIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MÉRITO.

Doctor:

MARCELA POMARICO DI FILIPPO.

Juez primero Promiscuo Municipal de Santa Ana- Magdalena.

E. S. D.

Proceso: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

Demandante: RAFAEL ENRIQUE JIMÉNEZ ELITIN

Demandado: TERESA DEL CARMEN NAJERA DE ARRIETA

Proceso: 47-707-40-89-001-2023-00124-00

Por medio del presente radico contestación de la demanda de la referencia e interposición de excepciones previas y merito.

Atentamente,

LEANIS POLANCO LARIOS

CC No 1085225762. Santa Ana, Magdalena.

T.P. 271324 del Consejo Superior de la J.