



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER  
PÚBLICO

Juzgado De Circuito - Civil 0011 Barranquilla

Estado No. 19 De Martes, 7 De Febrero De 2023



FIJACIÓN DE ESTADOS

Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001315301120230001500	Procesos Ejecutivos	Itau Corpbanca Colombia S.A.	Gabriel Estrada Del Valle	06/02/2023	Auto Decreta Medidas Cautelares
08001315301120230001500	Procesos Ejecutivos	Itau Corpbanca Colombia S.A.	Gabriel Estrada Del Valle	06/02/2023	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo-Pago
08001315301120230001700	Procesos Ejecutivos	Manuel Alejandro Vega Noguera	Ramiro Rafael Noguera Martinez	06/02/2023	Auto Decreta Medidas Cautelares
08001315301120230001700	Procesos Ejecutivos	Manuel Alejandro Vega Noguera	Ramiro Rafael Noguera Martinez	06/02/2023	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo-Pago
08001315301120230002200	Procesos Verbales	Banco Davivienda S.A	Andres Felipe Alarcon Jaramillo	06/02/2023	Auto Admite - Auto Avoca - Admite Demanda Restitucion
08001315301120230002000	Procesos Verbales	Refinorte S.A.S	Banco De Occidente, Banco De Bogota	06/02/2023	Auto Inadmite - Auto No Avoca - Mantiene Demanda En Secretaria Subsane

Número de Registros: 8

En la fecha martes, 7 de febrero de 2023, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

YURANIS CAROLINA PEREZ LOPEZ

Secretaría

Código de Verificación

71c30d81-ac1f-44d2-bc9a-836f70ce269a



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER  
PÚBLICO

Juzgado De Circuito - Civil 0011 Barranquilla

Estado No. 19 De Martes, 7 De Febrero De 2023



FIJACIÓN DE ESTADOS

Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001315301120230001900	Procesos Verbales	Y Otros Demandantes Y Otro	Y Otros Demandados, Fernando Losada Y Compañía S. En C.	06/02/2023	Auto Admite - Auto Avoca - Admite Demanda
08001315301120210010000	Verbal	Edwin Alberto Sanchez Perez	Paraiso 85 Sas Sociedad Privada, Sin Otro Demandados	06/02/2023	Sentencia - Denegar Las Pretensiones De La Demanda

Número de Registros: 8

En la fecha martes, 7 de febrero de 2023, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

YURANIS CAROLINA PEREZ LOPEZ

Secretaría

Código de Verificación

71c30d81-ac1f-44d2-bc9a-836f70ce269a

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACIÓN No. 00022 – 2023.

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADA: ANDRES FELIPE ALARCON JARAMILLO

SEÑOR JUEZ:

Al despacho esta demanda VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE, informándole que ha correspondido por reparto, a fin de que se pronuncie sobre la admisión.

Barranquilla, febrero 3 del 2023.-

La Secretaria,

YURANIS PEREZ LOPEZ

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, febrero seis (6) del año dos mil veintitrés (2.023).

Por estar ajustada a las formalidades legales se ADMITE la presente demanda VERBAL – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por la Dra. NATALIA MARCELA BOLIVAR VILORIA, como apoderada judicial del BANCO DAVIVIENDA S.A., representado legalmente por el señor WILLIAM JIMENEZ GIL, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, contra el señor ANDRES FELIPE ALARCON JARAMILLO, mayor de edad y vecino de esta ciudad.

En consecuencia córrase traslado al demandado por el término de veinte (20) días.-

Téngase a la Dra. NATALIA MARCELA BOLIVAR VILORIA, como apoderada judicial del BANCO DAVIVIENDA S.A., representado legalmente por el señor WILLIAM JIMENEZ GIL, en los términos del poder conferido. -

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez,

NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS

Apv.

Firmado Por:

Nevis De Jesus Gomez Casseres Hoyos

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c4e458ea7a30b4cad59ffd9712d79b17c50064c600f1b903925e88e09e6ee0be**

Documento generado en 06/02/2023 12:43:33 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACIÓN No. 00019 – 2023.

VERBAL – DISOLUCION, NULIDAD Y LIQUIDACION DE SOCIEDADES  
DEMANDANTES: CARLOS EDUARDO MONTERO LAGUNA Y OTROS  
DEMANDADA: SOCIEDAD FERNANDO LOSADA Y COMPAÑÍA S. EN C.

SEÑORA JUEZ:

Al despacho esta demanda VERBAL – DISOLUCION, NULIDAD Y LIQUIDACION DE SOCIEDADES, que ha correspondido por reparto, a fin de que se pronuncie sobre la admisión.

Barranquilla, febrero 3 del 2023.-

La Secretaria,

YURANIS PEREZ LOPEZ

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, febrero seis (6) del año dos mil veintitrés (2.023).

Por estar ajustada a las formalidades legales se ADMITE la presente demanda VERBAL – DISOLUCION, NULIDAD Y LIQUIDACION DE SOCIEDADES, promovida por la Dra. JHOENNYA MORENO REALES como apoderado judicial de los señores CARLOS EDUARDO MONTERO LAGUNA, MAITE MONTERO LAGUNA, BELKIS CECILIA MONTERO LAGUNA, en su calidad de herederos de su madre la señora EMMA LAGUNA NAVAS (QPDE), socia comanditaria de la sociedad FERNANDO LOSADA Y CIA. S. EN C., los señores CARLOS EDUARDO, ANGELA BRASILIA, DIANA ARGELIA, MARIELA COLOMBIA Y NACARID AMERICA LAGUNA CAICEDO, en calidad de herederos de su padre socio comanditario de la sociedad FERNANDO LOSADA Y CIA. S. EN C., el señor CARLOS EDUARDO LAGUNAS NAVAS (QPDE), y de los señores MILGRO BARRAGAN NAVAS y JORGE LAGUNA NAVAS, en su calidad de socios comanditarios de la citada sociedad contra la SOCIEDAD FERNANDO LOSADA Y COMPAÑÍA S. EN C., representada legalmente por el socio gestor principal señor FERNANDO DE JESUS LOSADA ADUEN, y por delegación la señora RUTH MENDOZA DE LOSADA, mayores de edad y vecinos de esta ciudad.

De conformidad con el Art. 526 del C. G. del Proceso, antes del traslado de la demanda, esta judicatura le ordena al representate legal de la sociedad, que de manera inmediata informe a todos los socios la existencia de este proceso

En consecuencia, córrase traslado a la sociedad demandada por el término de veinte (20) días. -

Téngase la Dra. JHOENNYA MORENO REALES como apoderado judicial de los señores CARLOS EDUARDO MONTERO LAGUNA, MAITE MONTERO LAGUNA, BELKIS CECILIA MONTERO LAGUNA, en su calidad de herederos de su madre la señora EMMA LAGUNA NAVAS (QPDE), socia comanditaria de la sociedad FERNANDO LOSADA Y CIA. S. EN C., los señores CARLOS EDUARDO, ANGELA BRASILIA, DIANA ARGELIA, MARIELA COLOMBIA Y NACARID AMERICA LAGUNA CAICEDO, en calidad de herederos de su padre socio comanditario de la sociedad FERNANDO LOSADA Y CIA. S. EN C., el señor CARLOS EDUARDO LAGUNAS NAVAS (QPDE), y de los señores MILGRO BARRAGAN NAVAS y JORGE LAGUNA NAVAS, en su calidad de socios comanditarios de la citada sociedad en los términos del poder conferido. -

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,  
La Juez,

NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS

Apv.

**Firmado Por:**  
**Nevis De Jesus Gomez Casseres Hoyos**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 11**  
**Barranquilla - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3026128489dba525ba847fe4c938c16eb4ce746814ed5413cfa5d17da99b8774**

Documento generado en 06/02/2023 12:39:40 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACIÓN No. 00020– 2023.  
PROCESO: VERBAL  
DEMANDANTE: REFRINORTE S.A.S. EN REORGANIZACION EMPRESARIAL  
DEMANDADOS: BANCO DE OCCIDENTE y BANCO DE BOGOTA

SEÑORA JUEZ:

Al Despacho esta demanda VERBAL informándole que ha correspondido del reparto, la cual tiene asignado el número 00020 - 2023. Sírvase decidir.  
Barranquilla, febrero 3 del 2023.-

Secretario,

YURANIS PEREZ LOPEZ

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, Febrero Seis (6) del año de Dos Mil Veintitrés (2.023).

Revisada la presente demanda VERBAL, a fin de decidir sobre la admisión, advierte el Despacho lo siguiente:

1.- Hace falta la constancia del envío de la demanda y sus anexos, a los correos electrónicos de las demandadas BANCO DE OCCIDENTE y BANCO DE BOGOTA, tal como lo establece el Art. 6 de la Ley 2213 del 13 de junio del año 2022.

Por lo anteriormente expuesto este Juzgado,

**RESUELVE:**

Manténgase la presente demanda por el término de cinco (5) días para que el demandante la subsane en los términos antes indicado en este proveido, so pena de rechazo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,  
Juez

**NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS**

Apv.

**Firmado Por:**

**Nevis De Jesus Gomez Casseres Hoyos**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 11**

**Barranquilla - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **05e01597ad5d4d7f4e9901989afe39b24facbc67a4086437e0b1a1d1084fc2d4**

Documento generado en 06/02/2023 12:49:02 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

**PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:**

**PRIMERO:** Que por causa de FUERZA MAYOR y/o CASO FORTUITO, no fue posible dar cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre PARAISO 85 SAS como PROMITENTE VENDEDOR y EDWIN ALBERTO SANCHEZ PEREZ como PROMITENTE COMPRADOR, mediante la firma de la correspondiente escritura pública para el 30 de marzo de 2020 a las 3:00pm en la Notaria Sexta de Barranquilla del inmueble materia del contrato ya descrito.

**SEGUNDO:** Que, en virtud de lo anterior, la sociedad PARAISO 85 SAS, en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, deberá en un término máximo de 03 días, contados desde el día que el PROMITENTE COMPRADOR le presente la carta de aprobación del crédito, definir de manera clara y concreta la fecha y hora en que deberá suscribirse la escritura de compraventa con la correspondiente entrega del inmueble terminado, que no podrá ser superior a 2 meses. A su vez el PROMITENTE COMPRADOR tendrá un término hasta de 2 meses para presentar la carta de aprobación de crédito, al PROMITENTE VENDEDOR contados desde la ejecutoria de la sentencia; términos que las partes podrán modificar de común acuerdo si a bien lo tienen, lo cual deberá constar por escrito.

**TERCERO:** Que el PROMITENTE VENDEDOR está obligado a indemnizar los perjuicios por el retardo en la firma y entrega del inmueble prometido.

**CUARTO:** condenas en costas y gastos de proceso a la demandada.

**FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA EN LOS HECHOS DE DEBATE PROBATORIO SE RESUMEN ASI:**

**CUATRO PUNTO DOS:** La suma inicial de \$45.459.000 se canceló a satisfacción del PROMITENTE VENDEDOR, inicialmente a través de pagos a Fiduciaria por un valor de \$24.729.504 conforme se reconoce en el numeral 3.8 de la caratula de la promesa y la suma de \$20.729.800 mediante abonos mensuales y sucesivos desde el mes de mayo de 2017 hasta el mes de junio de 2018, recibidos sin objeción alguna por PARAISO 85 SAS, conforme al estado de cuenta emitido por PARAISO 85 SAS:

ESTADO DE CUENTA EDIFICIO FUERTO REAL					
#	INMUEBLE	CLIENTE	CEDULA		
	1407	EDWIN ALBERTO SANCHEZ PEREZ	1.129.283.260		
VE INMUEBLE	CUOTA INICIAL	SALDO FINANCIAR	FIDUCIA	VE ADEUDADO DE ACUERDO AL PLAN DE PAGOS	
\$ 151.530.000	45.459.000	106.071.000	\$ 24.729.504		
CUOTA NUMERO	FECHA CUOTA	VALOR CUOTA	MONTO CANCELADO	FECHA CANCELACION	
1	12/03/2016	4.000.000	4.000.000	12/03/2016	
2	30/04/2016	1.480.679	1.480.700	20/04/2016	
3	30/05/2016	1.480.679	1.480.700	20/05/2016	
4	30/06/2016	1.480.679	1.480.637	21/06/2016	
5	30/07/2016	2.961.357	2.961.357	27/07/2016	
6	30/08/2016	1.480.679	1.480.679	27/08/2016	
7	30/09/2016	1.480.679	1.480.679	26/09/2016	
8	30/10/2016	1.480.679	1.480.679	27/10/2016	
9	30/11/2016	1.480.679	1.480.679	29/11/2016	
10	30/12/2016	1.480.679	1.480.679	26/12/2016	
11	30/01/2017	2.961.357	2.961.357	31/01/2017	
12	28/02/2017	1.480.679	1.480.679	23/02/2017	
13	30/03/2017	1.480.679	1.480.679	23/03/2017	
14	30/04/2017	1.480.679	1.480.679	23/04/2017	
15	30/05/2017	1.480.679	1.480.679	31/05/2017	
16	30/06/2017	1.480.679	1.480.700	29/06/2017	
17	30/07/2017	1.480.700	1.480.700	28/07/2017	
18	30/08/2017	1.480.679	1.480.700	21/08/2017	
19	30/09/2017	1.480.679	1.480.700	22/09/2017	
20	30/10/2017	1.480.679	1.480.700	14/11/2017	
21	30/11/2017	1.480.679	1.480.679	04/12/2017	
22	30/12/2017	1.480.679	1.480.700	29/12/2017	
23	30/01/2018	1.480.679	1.480.700	27/02/2018	
24	28/02/2018	1.480.679	1.480.700	26/03/2018	
25	30/03/2018	1.480.679	1.480.700	24/04/2018	
26	30/04/2018	1.480.679	1.480.700	23/05/2018	
27	30/05/2018	1.480.648	1.480.700	03/07/2018	
		45.459.000	45.459.304		
VALOR TOTAL CANCELADO				\$	45.459.304
Valor cuota inicial				\$	45.459.000
Valor cancelado a la fecha				\$	45.459.304
ACOMETIDAS A.A.		1.050.000			21/01/2012

**NOVENO:** Llegado el 17 de septiembre de 2018, las partes no asistieron a la Notaría Sexta para protocolizar el negocio jurídico de compraventa, pues para dicha fecha no existía ni reglamento de propiedad horizontal ni mucho menos estaba terminada la obra; ni tampoco existió comunicación por parte del promitente vendedor.

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

**DECIMO:** Seis meses después del 17 de septiembre de 2018, es decir, el 17 de marzo de 2019, en caso que se hubiere aplicado la prórroga automática, que no fue comunicada, el resultado fue el mismo, no se asistió a la Notaria, dada la inexistencia de un reglamento de propiedad horizontal y demora en la terminación de la obra; hecho que comenzó a ser noticia en los medios locales, como lo podemos ver en este artículo de Zona Cero de fecha 15/09/2019: <https://zonacero.com/generales/crecen-las-casas-en-el-aire-compradores-en-puerto-real-esperan-entrega-de-viviendas-134531#>.

**DECIMO PRIMERO:** Empero el incumplimiento anterior se purgó y se superó pues la intención de las partes siempre fue perseveraren el cumplimiento del contrato, muy a pesar del absoluto incumplimiento de la constructora; tal como lo podemos ver en la misiva que esta le envió a los “Propietarios Proyecto Puerto Real” de fecha 16 de septiembre de 2019 donde reconoce su incumplimiento y señala que “...el sueño de su vivienda propia está cada vez más cerca”; y muy a pesar que reitera que su disposición es CUMPLIR, no se habla todavía de una fecha ni de terminación del proyecto ni del Reglamento de Propiedad Horizontal, del que solo se dice que “...estamos avanzando en la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal y registro, documento necesario para la firma de las escrituras” .Véase la transcripción del comunicado:

¡Nos es grato compartirles que el sueño de su vivienda propia está cada vez más cerca!

En estos momentos la obra está siguiendo su curso según las previsiones y le reiteramos que nuestra disposición es cumplir con el compromiso de entrega de su vivienda terminando así nuestro quinto proyecto exitoso en Barranquilla.

Aprovechamos en esta comunicación compartirle que personas mal intencionadas están desinformando sobre las condiciones de su proyecto.

También queremos informarles que estamos avanzados en la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal y registro, documento necesario para las firmas de escrituras” (negrilla fuera del original)

**DECIMO SEGUNDO:** Una vez que venció el plazo de una hipotética prórroga que nunca fue comunicada (17 de marzo de 2019) ni menos era posible cumplir por parte de la constructora, al no estar terminada la obra, ni mucho menos constituido el reglamento de propiedad horizontal, el día 24 de marzo de 2019, mi poderdante requirió por correo electrónico a PARAISO 85 S.A.S., solicitando se procediera a fijar una nueva fecha, advirtiendo que la fecha de otorgamiento de la escritura se encontraba vencida; con esto se evidencia el interés y ánimo del PROMITENTE COMPRADOR en perseverar en el contrato.

**DECIMO TERCERO:** Casi un año después de la fecha prevista en la promesa para la firma de la escritura, el día 8 de noviembre de 2019, la constructora PARAISO 85 S.A.S. envía a través de correo electrónico una minuta de OTROSÍ, en la cual se modifica unilateralmente la CLÁUSULA SEXTA correspondiente a la fecha para el otorgamiento de la escritura pública, indicando que la fecha para tal efecto sería el 30 de marzo de 2020; siendo que, como quedara demostrado, para dicha fecha, la constructora NO tendría, ni el reglamento de propiedad horizontal, ni mucho menos la obra terminada o en condiciones de ser entregada; no obstante con esto la

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

constructora purgó cualquier hipotético incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

**DECIMO CUARTO:** Para el día 29 de noviembre de 2019, el señor EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ recibe un correo por parte de PARAISO 85 S.A.S solicitándole la aprobación del crédito hipotecario, pese a no existir reglamento de propiedad horizontal y no tener la obra terminada ni para esa fecha, ni para marzo de 2020 como quedara demostrado en el proceso; por tanto, no existía ninguna posibilidad de cumplir con la promesa de compraventa, para la fecha fijada unilateralmente por la constructora. En dicha misiva, se informa que el Banco BBVA estaría enviando una carta para la gestión del crédito autorizado por el Departamento Comercial.

**DECIMO QUINTO:** El 14 de febrero de 2020 mi poderdante recibe un correo del “Broker autorizado por el banco BBVA para tramitar los créditos hipotecarios para compra de vivienda nueva o usada en Colombia a colombianos que viven en el exterior.” Teniendo en cuenta que el señor Edwin Sánchez se encuentra domiciliado en Estados Unidos y se comienza la gestión para el otorgamiento del crédito y con esto se demuestra que mi representado estaba haciendo todas las gestiones para cumplir con el pago el día de celebración del contrato prometido.

**DECIMO SEXTO:** Para el día 21 de febrero de 2020, PARAISO 85 S.A.S., envía comunicación indicando que no se ha presentado la carta de aprobación definitiva del crédito hipotecario y da plazo hasta 6 de marzo de 2020, pese a no tener ninguna posibilidad de otorgar escritura pública de compraventa siendo que no existía reglamento de propiedad horizontal ni mucho menos estar la obra terminada o en condiciones mínimas de ser entregada; no obstante esto demuestra que la constructora consintió o autorizo la presentación de la carta de aprobación del crédito por parte del PROMITENTE COMPRADOR a 24 días de la firma de la escritura pública de compraventa.

**DECIMO SEPTIMO:** El día 03 de marzo de 2020 el señor EDWIN SANCHEZ obtiene carta de preaprobación del crédito por \$106.071.000 y el 6 de marzo de 2020, el señor SÁNCHEZ le informa a PARAISO 85 S.A.S que el trámite de aprobación del crédito está siendo realizado pero que se le dificulta llevar a cabo el trámite de manera presencial dado que se encuentra residenciado fuera del país.

**DECIMO OCTAVO:** Con carta de 22 de marzo de 2020, el Banco BBVA le aprueba al señor EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ Solicitud crédito No. 1589619722505 por valor de \$106.071.000, con una vigencia de seis meses; con esto se demuestra que mi representado siempre ha estado muy atento a cumplir y que el pequeño retraso en obtener la aprobación del crédito hipotecario no constituye un incumplimiento resolutorio, el cual sin embargo se obtuvo días antes de la fecha establecida para la firma de la escritura de compraventa que era el 30 de marzo de 2020, en tanto que, el incumplimiento de la constructora sería total y absoluto pues no tendría ni reglamento de propiedad horizontal ni la obra terminada.

**DECIMO NOVENO:** Por razones de fuerza mayor y/o caso fortuito fue imposible acudir a la Notaria Sexta del Circulo de Barranquilla el día 30 de marzo de 2020 a las 3:00 pm a suscribir la escritura Pública de Compraventa tal como lo había propuesto la constructora PARAISO 85 SAS.

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

**VIGÉSIMO:** Pese a la grave emergencia sanitaria y el confinamiento obligatorio; pese a que no existía reglamento de propiedad horizontal que permitiera elaborar una escritura de compraventa y pese a que no estaba terminada la obra; el PROMITENTE COMPRADOR ha sido insistente en perseverar en que la constructora le cumpla la promesa y fue así como el día 30 de abril de 2020, el señor EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ envía a PARAISO 85 S.A.S la carta de aprobación del crédito hipotecario, advirtiéndole que tuvo inconvenientes para remitirla en físico.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** El día 19 de junio de 2020, se promovió solicitud de audiencia de Conciliación por parte del señor EDWIN ALBERTO SANCHEZ PEREZ, en el Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación en Barranquilla, para exigir cumplir con la promesa y fijar una nueva fecha para la firma de la escritura de compraventa y la entrega del apartamento.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** El día 25 de agosto de 2020 se le insiste casi a ruego a la constructora para que se comprometa a fijar una nueva fecha de firma de la escritura y de entrega del inmueble, lo cual sin embargo no podían hacer porque ni existía un Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente registrado, ni estaba terminada la obra y ya se habían pasado más de tres años desde que se había firmado la promesa y cuatro años desde que se comenzó a abonar a través de la Fiduciaria.

**VIGESIMO TERCERO:** Lo mismo sucedió el 21 de septiembre de 2020 donde el señor EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ, le solicita a PARAISO 85 S.A.S la suscripción del OTROSÍ para definir la fecha de entrega.

**VIGESIMO SEXTO:** Pese a la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal y su correspondiente inscripción, la PROMITENTE VENDEDORA ha demostrado faltar al principio de BUENA FE que debe primar en los negocios, pues cuando apenas estaba comenzando a estar en condiciones de otorgar una escritura pública de compraventa de la unidad prometida, comenzaba a tener conductas evasivas y lo propio ocurrió con la audiencia de conciliación para la cual fueron citados con la finalidad expresa de fijar una fecha de firma de escritura y que finalmente se celebró el 16 de octubre de 2020 en la cual no accedieron a fijar una fecha para darle cumplimiento a la promesa siendo que la obra le faltaba poco para concluir, según podemos ver en fotografías anexas, tomadas en 10 de marzo 2021.

**VIGESIMO OCTAVO:** Cualquier hipotético incumplimiento tardío o defectuoso por parte del señor EDWIN SANCHEZ en su calidad de promitente comprador NO constituye un INCUMPLIMIENTO RESOLUTORIO tal como lo tiene ampliamente establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, por ejemplo, entre otras, en la sentencia de 18/12/2009 dentro del radicado 41001-3103-004-1996-09616-01M.P. ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ.

**VEGESIMO NOVENO:** A su turno el incumplimiento por parte de la PROMITENTE VENDEDORA PARAÍSO 85 SAS, si fue total y absoluto, pues no estaba en condiciones jurídicas de proceder a cumplir la promesa por cuanto no había constituido el reglamento de propiedad horizontal ni había terminado la obra, ni estaba en condiciones mínimas de ser entregada; hechos demostrados con el certificado de tradición y con las imágenes aportadas con la demanda.

**TRIGESIMO:** De haber entregado el apartamento 1607 en la fecha prometida, que fue el 17 de septiembre de 2018; mi poderdante estaría disfrutando de la propiedad para su uso y goce o dándola en arriendo, lo cual ha generado un perjuicio a título

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
**JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

de LUCRO CESANTE el cual se calcula de la siguiente manera: conforme al artículo 18 de la ley 820 de 2003, el canon de arriendo de una vivienda no puede superar el 1% del valor comercial, por lo cual, en el presente caso el valor comercial del apartamento es de \$151.530.000 significa que el canon máximo para la unidad sería de \$1.515.300 y como el PROMITENTE COMPRADOR tenía abonados el 30% del valor del apartamento, el lucro cesante se ha de calcular sobre el 30% del valor del canon más el incremento anual con el IPC, así: valor del canon \$1.515.300 x 30% = \$454.590 desde 18 de septiembre hasta marzo de 2021, a lo cual se debe sumar el incremento anual del IPC<sup>2</sup>, más los cánones que se sigan causando, así:

PERIODO	INCREMENTO ANUAL IPC	VALOR POR MES	TOTAL
18/SEP-DIC 2018		\$454.590	\$1.560.579
ENE- DIC 2019	\$14.466 (3.18%)	\$469.046	\$5.628.552
ENE- DIC 2020	\$17.824 (3.80%)	\$486.870	\$5.842.440
ENE-MAR 2021	\$5.648 (1.16%)	\$592.518	\$1.474.554
<b>TOTAL:</b>			<b>\$14.506.125</b>

**TRIGESIMO PRIMERO:** Mi poderdante como PROMITENTE COMPRADOR cumplido, se encuentra habilitado y legitimado para exigir del PROMITENTE VENDEDOR, el cumplimiento de la PROMESA de compraventa.

**ACTUACIONES PROCESALES**

Por auto de fecha de 18 de mayo de 2021 la demanda de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL fue admitida y se corrió traslado a los demandados sociedad PARAISO 85 S.A.S.

Por auto de fecha 09 de agosto de 2021, el despacho ordenó la inscripción de la demanda en el inmueble objeto de la Litis, en folio de matrícula N° 040-607662.

Por acta de audiencia consta que se llevó a cabo audiencia el día 10 de octubre de 2022 a las 8:30 a.m. evacuándose las etapas de conciliación, interrogatorio de parte.

Por acta de audiencia consta que se llevó a cabo audiencia el día 25 de noviembre de 2022 a las 8:30 a.m., evacuándose, saneamiento, fijación del litigio y decreto de pruebas.

**CONSIDERACIONES:**

**DEL CONTRATO DE PROMESA.**

La promesa bilateral, es un contrato por medio del cual dos partes se comprometen mutuamente a celebrar en el futuro un negocio determinado, cuya naturaleza y contenido determinan en éste y, por ende, ambas partes resultan ser recíprocamente acreedora y deudoras de la obligación de celebrar ese contrato.

Dicho contrato se encuentra regulado en el artículo 1611 del Código Civil, que fue subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en el que se exigen una serie de requisitos, sin los cuales la promesa no tendera ningún efecto, y estos son:

- a) Que la promesa conste por escrito;
- b) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.
- c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

d) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”

Significa lo anterior, que, si la promesa se celebra ignorando alguna de estas exigencias, el mismo no producirá obligación alguna, esto es, podrá surgir a la vida jurídica, pero será inválida, es decir, estará viciada de nulidad absoluta.

## 2.2. DE LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO

Al tenor de lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, en los contratos bilaterales, podrá el contratante cumplido, pedir judicialmente el cumplimiento del contrato o en su defecto, la resolución de este, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Las facultades contempladas en la referida normatividad han sido detalladas por la jurisprudencia, en los siguientes términos:

*“Cuando tal incumplimiento aflora o se presenta, el artículo 1546 del Código Civil autoriza al acreedor para que, por intermedio de las autoridades judiciales correspondientes, obtenga de manera forzada: (i) el cumplimiento de la obligación, si ello es posible –claro está- o, en su lugar, la satisfacción por equivalencia, o (ii) la resolución de contrato, en cualquier caso, con el condigno resarcimiento de los perjuicios causados con tal incumplimiento. El acreedor de una obligación lesionado por la inejecución de ella, puede obtener el aniquilamiento de la convención que le dio vida, a fin de no ser constreñido a pagar la obligación que él contrajo si no la ha hecho todavía o con el objeto de repetir sus propias prestaciones si ya las satisfizo. La liberación del deudor de cara a su vínculo contractual, acorde con el acerado postulado de la fuerza vinculante de los negocios jurídicos (pacta sunt servanda), sólo se producirá cuando se cumpla con todas y cada una de las obligaciones a su cargo –y no antes-, esto es, en el momentum iuris en que se satisfaga el derecho crediticio radicado en cabeza del titular,...”*

Significa lo anterior, que, para la prosperidad de cualquiera de las referidas pretensiones, esto es, cumplimiento o resolución, es necesario que se cumplan tres condiciones:

- La existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado.
- Un incumplimiento por parte del demandado, total o parcial, de las obligaciones a su cargo.
- El cumplimiento por parte del demandante de las obligaciones adquiridas, o cuando menos que se haya allanado a cumplir en la forma y tiempo debidos.

Ante la ausencia de cualquiera de estos presupuestos, la pretensión estará llamada al fracaso.

## INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

La obligación que surge de un contrato, como el de compraventa o de cualquier otro, se traduce en un deber de colaboración intersubjetiva e implica que el deudor deba acomodar su conducta a los dictados del título en aras de satisfacer al acreedor mediante la obtención por parte de este de la prestación debida, esto es, el interés patrimonial o no, pero legítimo, materia del contrato. “El pago efectivo es





Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Por esa vía desembocamos en el efecto de las obligaciones, aspecto que significa que, una vez celebrado un contrato se generan obligaciones o prestaciones entre las partes, las cuales se deben cumplir en desarrollo de esa convención. Lo normal o lo general, es que los deudores cumplan la obligación de manera cabal, de manera exacta o de manera oportuna, o como generalmente se dice, en forma y tiempo debidos.

En materia de responsabilidad contractual para que haya lugar a la indemnización de perjuicios es necesario que converjan tres elementos fundamentales que deben estar presentes y acreditados dentro del proceso. En primer lugar, se requiere la demostración de la existencia de un contrato válido y su incumplimiento por parte del deudor. En segundo lugar, se necesita que haya un daño y que se pruebe ese daño. El tercer elemento es el nexo causal entre el hecho culposo y el daño; para lo cual debemos ceñirnos a las normas que regulan este aspecto jurídico. (RADICACIÓN: 760013103014-2019-00010-00).

### ANALISIS DEL CASO EN CONCRETO

Establecer si se dan los presupuestos legales para el cumplimiento del contrato en los términos del Art. 1546 del Código Civil, celebrado entre las partes, y si la demandada incumplió el contrato y en base a esto se generó un perjuicio a la parte demandante.

**Precisando lo anterior, el despacho procede a decidir de fondo, analizando detalladamente las pruebas documentales aportadas por el apoderado judicial de la parte demandante:**

1. CONTRATO de promesa de compraventa de fecha el día 23 del mes de junio de 2017 entre EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ y PARAISO 85 S.A.S
- 2.COMUNICADO De 11 de abril de 2017 en el cual ALIANZA FIDUCIARIA comunica que la sociedad PARAISO 85 SAS cumplió el punto de equilibrio y de ahora en adelante los pagos se debían realizar a ellos.
3. ESTADO DE CUENTA emitido por PARAISO 85 SAS con relación de todos los pagos y fechas, realizados por el promitente comprador y recibidos a satisfacción de la constructora.
- 4.CERTIFICADO de tradición 040-607662 que corresponde al apto 1607 prometido en venta; con el cual se demuestra la fecha exacta de constitución del Reglamento De Propiedad Horizontal y la fecha exacta del registro.
5. FOTOGRAFÍAS del predio edificio puerto real calle 85 No. 78D-26 B/quilla, tomadas el 10 de marzo de 2021; lo cual demuestra que aun en el 2021 la obra NO está terminada.
6. ARTICULO DE PRENSA (ZONA CERO) de 15 de septiembre de 2019 en el cual se destaca los incumplimientos de la constructora PARAISO 85 con el proyecto de PUERTO REAL y la afectación que están haciendo a muchas familias. LINK: <https://zonacero.com/generales/crecen-las-casas-en-el-aire-compradores-en-puerto-real-esperan-entrega-de-viviendas-134531>

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
**JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

7. COMUNICADO de 16 de septiembre de 2019 donde PARAISO 85 asegura que tiene la intención de cumplir, y afirma que está en la obtención del reglamento de propiedad horizontal.
8. REQUERIMIENTOS a la constructora de octubre y diciembre de 2019 donde se le requiere para que dé cumplimiento a la promesa y fije fecha para la firma de la escritura y entrega del inmueble prometido.
9. OTRO SI de fecha 08 de noviembre de 2019 el cual fijó fecha de firma de escritura para el 30 de marzo de 2020, el cual fue remitido por correo electrónico el mismo 8 de noviembre a Edwin Sánchez.
10. COMUNICADO de 29 de noviembre de 2019 donde PARAÍSO 85 solicita carta de aprobación del crédito enviado por correo electrónico a Edwin Sánchez.
11. COMUNICADO de 21 de febrero de 2020 donde PARAÍSO 85 reitera petición de carta de aprobación y concede plazo hasta 6 de marzo de 2020.
12. Carta de PREAPROBACIÓN del crédito hipotecario de fecha 3 de marzo de 2020 expedida por el banco BBVA.
13. COMUNICADO de 5 de marzo de 2020 mediante el cual el promitente comprador da respuesta al requerimiento efectuado por la constructora PARAISO 85 SAS acerca de entregar la carta de aprobación del crédito donde había dado plazo hasta el 6 de marzo de 2020.
14. Carta de APROBACIÓN del crédito hipotecario de fecha 22 de marzo de 2020 expedida por el banco BBVA.
15. REQUERIMIENTOS a la constructora de septiembre de 2020 donde se le requiere para que dé cumplimiento a la promesa y fije fecha para la firma de la escritura y entrega del inmueble prometido.
16. SENTENCIA de la Corte Suprema de Justicia de 18 de diciembre de 2009 M.P. Arturo Solarte. Rad.: 1001-3103-004-1996-09616-01
17. CORREO electrónico del día 24 de marzo de 2019 enviado por EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ a PARAÍSO 85 S.A.S.
18. CORREOS electrónicos intercambiados el día 6 de noviembre de 2019 entre EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ a PARAÍSO 85 S.A.S.
19. CORREO electrónico del día 8 de noviembre de 2019 enviado por PARAISO 85 S.A.S a EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ.
20. CORREO electrónico de fecha 11 de noviembre de 2019 enviado por PARAISO 85 S.A.S a EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ.
21. CORREO electrónico de fecha 29 de noviembre de 2019 enviado por PARAISO 85 S.A.S a EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ.
22. Correo electrónico de fecha 21 de febrero de 2020 enviado por PARAISO 85 S.A.S a EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ.
23. Correo electrónico de fecha 10 de marzo de 2020 enviado por EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ a PARAISO 85 S.A.S.

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

24. Correo electrónico de fecha 10 de marzo de 2020 enviado por RIHAD ASESORES LTDA a EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ

25. Correo electrónico de fecha 30 de abril de 2020 enviado por EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ a PARAISO 85 S.A.S-

26. Correo electrónico de fecha 25 de agosto de 2020 enviado por EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ a PARAISO 85 S.A.S.

27. Correo electrónico de fecha 21 de septiembre de 2020 enviado por EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ a PARAISO 85 S.A.S.

28. VIDEOS (3) del inmueble, filmados el 10 de marzo de 2021.

Las pruebas documentales aportadas por el apoderado judicial de la parte demandada no se tendrán en cuenta porque no contesto en tiempo.

De la declaración del señor **EDWIN ALBERTO SANCHEZ PÉREZ**, manifestó que: "...presento la demanda por el incumplimiento de parte del vendedor en el contrato, no se le ha hecho efectivo la entrega del apartamento, en el cual considera que cumplió con todos sus deberes y ellos todavía siguen negándose a realizarle la entrega del inmueble esas son sus razones de la demanda, respecto a las fechas menciona que recibió un OTROSI, fue solamente un correo informativo donde enviaron el OTROSI colocando una nueva fecha de firma de escritura y dejando abierta una extra prórroga automática, después de eso espero el tiempo para que eso sucediera y empezar hacer los trámites que ellos necesitaban que el hiciera, no está seguro de que dentro de la promesa hubiera cláusula que estableciera que nada más con él envió de la comunicación se extendían los plazos para correr las escrituras sin necesidad que fuera firmado un OTROSI por las partes, pero de lo que sí está seguro es que en la promesa de compraventa existía ya prórroga automática que podían hacer efectiva en cualquier momento y eso sucedió cuando no se cumplió porque el inmueble no estaba listo, el edificio completo no estaba listo para la entrega en la fecha pactada en el contrato, ellos hicieron uso a esa prórroga automática que era de seis meses en el contrato lo dice, mucho después que esos seis meses habían pasado, momento en que empieza a preocuparse por la entrega del inmueble, antes de eso no había hecho ningún tipo de quejas, pero luego de que se vence la prórroga automática, empieza a preguntarles cuando iba a estar listo el apartamento, no tuvo respuesta de vuelta de parte de la constructora hasta mucho tiempo después cuando enviaron el otro OTROSI, ya había pasado más de un año después que se cumpliera el término de la prórroga en el contrato. Tiene duda porque le enviaron un nuevo OTROSI con una nueva fecha y una nueva prórroga si en el contrato no se especificaba eso, ya pasaron los términos del contrato, todavía a un el estado del proyecto no está en condiciones para hacer entrega, porque le están dando un nuevo OTROSI y pidiendo que le desembolsara todo el dinero, si ellos todavía no están en condiciones para entregar, la única petición que tenía era para firmar un OTROSI con una fecha de entrega del inmueble para no estar entre prórroga y prórroga y no saber cuándo finalmente le van a entregar el inmueble, en el OTROSI estaba una fecha para firmar escritura estaba fecha y hora con notaria pero no se hizo presente para dicha fecha y hora en la notaria por las condiciones del momento por covid-19, le envió varios comunicados, uno de ellos fue una solicitud para firmar un OTROSI para que se

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

incluyera la fecha de entrega del inmueble, la respuesta recibida fue nula, después de la emergencia sanitaria no se acercó porque por parte de ellos nunca recibió respuesta. Si firmo y esta notariado el contra de promesa de compraventa con paraíso 85 S.A.S., no compareció el 17 de septiembre del 2018 a la notaria sexta a las 3 p.m. y no levanto acta de no comparecencia, si se comprometió a pagar en caso de mora intereses a la tasa máxima legal permitida como se encuentra en la promesa del contrato de compraventa. La carta de aprobación no la entregó dentro de 110 días anteriores a la fecha estipulada de la escritura. No firmo el OTROSI porque al recibir una notificación por parte de la constructora, solamente fue un correo con el adjunto del documento del OTROSI y en el cuerpo del correo decía, se adjunta OTROSI por notificación, no fue exactamente solicitado que se lo firmara, que lo entregara de vuelta y que tenía que hacerlo en un tiempo en específico, solo fue una notificación. En todo el tiempo recibió una o dos notificaciones máximo de las dificultades de los procesos constructivos de paraíso 85 que había presentado la obra en ocasión a los incumplimientos de los contratistas, pero no tuvo mucha explicación sobre el tema de los retrasos fue una explicación muy vaga y que no tenía suficientes bases, esos hace varios años. Dice que es correcto que las estipulaciones relacionadas con el contrato firmado solo se podían hacer por escrito y las verbales no tendrían validez, la cuota que tenía que pagar el 30 de abril del 2017 es anterior a la firma del contrato, específicamente se estaba haciendo el cambio de los pagos de la fiduciaria que son los pagos del uno al trece que consigno primero a la fiduciaria, luego ese fue el momento al transe hacia pagarlos directamente a la constructora en ese momento todavía no existía contacto, pero la siguiente fecha de pago fue el 31 de mayo 2017, no existió pago de intereses de mora pero tampoco existió cobros de interés de mora, ahora todos los pagos los hizo a tiempo, entonces que mora podría existir y si dado el caso que existiera mora nunca le fue cobrado ni notificado de alguna mora por parte de la constructora porque si hubiese sido el caso las hubiese cancelado.

De la declaración del señor **JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS**, entre lo más relevante manifestó que: "... como representante legal de la sociedad PARAISO 85 S.A.S, se pone a las pretensiones de la demanda porque el señor Edwin Sánchez es un contratante incumplido, un contratante que se encuentra todavía a la fecha adeudando valores correspondientes al valor de los aportes que se comprometió en el contrato de promesa de compraventa, adicionalmente el señor Edwin Sánchez, en su oportunidad legal se negó a firmar un OTROSI de la promesa de compraventa que le fue remitido de manera oportuna para firma, esta situación sumado a una comunicaciones beligerantes recibidas entre finales del año 2019 y una posterior de 2020, una citación a conciliar con el señor Sánchez alegaba incumplimiento contractual y hacia unas reclamaciones económicas por conceptos de daños y perjuicios les llevaron a pensar fundadamente que el señor Edwin Sánchez estaba desistiendo de manera voluntaria y unilateral del contrato de promesa de compraventa suscrito teniendo en cuenta que Paraíso 85 S.A.S., se encontraba amparado dentro de la situación contenida en el parágrafo primero de la cláusula séptima que justificaba la razón por la cual a la fecha no se había podido efectuar la entrega de los inmuebles, a la fecha antes de la pandemia existió una demora inusitada por parte del contratista que fue contratado para realizar toda la obra es CONSTRUCCIONES IBEROAMERICANA S.A.S ese contratista incumplió las fecha de entrega de la obra, situación que está contenida dentro del parágrafo primero de





Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
**JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

El mencionado Otrosí, el cual fue acompañado con los documentos de esta demanda, el cual reconoció haber recibido el demandante, nunca fue firmado por el, alegando falta de instrucción por la hoy demandada, pero, no es menos cierto que, su decisión de no firmar y devolver el otrosí, era una manifestación de no aceptación de los nuevos plazos, es decir, no estaba dispuesto a continuar con el contrato, generando una extinción de la promesa de compraventa, habida cuenta, que la razón de ser del contrato de compraventa, es la intensión de que se perfeccionara por el instrumento de escritura pública y su respectiva inscripción, al no firma el otrosí, la promesa ya no tenía como ser cumplida, teniendo en cuenta que las partes ya con anterioridad habían fallado en los plazos establecidos para su firma, lo único que podía darle vida a lo prometido en el contrato eran dos cosas:

Uno el otrosí, pactado en el contrato, el cual como lo convinieron debía ser por escrito, circunstancia que la sociedad Paraíso 85, cumplió demostrando su intención inequívoca de continuar con la negociación.

Otro hubiera sido la voluntad de los contratantes de seguir muy a pesar de que la promesa estaba incumplida, para lo cual, se hubieran presentado a la notaria publica el día y la hora señalada en el otrosí, aunque esta no se hubiera firmado, pero esto era una circunstancia de voluntades en la cual debían converger las dos partes.

Por lo antes expuesto, queda más que probado que las partes incumplieron el contrato de promesa de compraventa.

El hoy demandante genero una serie de incumplimientos por lo que no podría solicitar se le obligue al demandado a suscribir la escritura de compraventa, es que no solo dejo de pagar una cuota de las pactadas en la promesa, es que tampoco se allano a pagar los intereses de esa mora tal cual estaba en el contrato, aun mas, tampoco se presentó a la notaria para cumplir con su obligación de suscribir la escritura o en su defecto la consecuencia de no comparecencia de la otra parte, pero más allá de eso, tampoco suscribió el otrosí, que otorgaba un nuevo plaza de firma de la escritura, y si entramos a revisar los plazos para constituir hipoteca que garantizará el pago del resto del dinero de la compra, la aprobación del mencionado préstamo estaba por fuera de los plazos que le fueron concedidos por la sociedad demandada, generándose un nuevo incumplimiento.

Por su parte el demandado, tampoco se allano a cumplir con sus compromisos pactados en la promesa, ya que no se presentó en las diferentes fechas para suscribir la escritura, aunada a lo anterior, la obra no estaba terminada y no existía el reglamento de propiedad horizontal, estos dos hechos subsanables con la firma de otrosí, pero no fue firmado por las partes.

Dejando la promesa de compraventa sin posibilidad de cumplir con su objetivo que era la de la venta del inmueble prometido.

La resolución del contrato, emerge en este caso, teniendo en cuenta que se trata de un contrato bilateral que se ha incumplido por ambas partes encontradas en este proceso, como se expresó antes, ninguna de las partes hizo presencia en la notaria para la suscripción de la escritura pública de compraventa, aunado, a una serie de incumplimientos de ambas partes que también fueron establecidos en párrafos anteriores de este proveído.

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
**JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

Ahora, solo queda por establecer el deber de restituir las cosas a su estado inicial, por lo cual deberá el demandado devolver al demandante los dineros entregados como cuotas para el pago de la cuota inicial, la cual estaba establecida en el valor de \$45.459.000, de lo que cancelo la suma de \$ 45.459.304.

Además, se realizó un pago para la acometida de servicios públicos por valor de \$ 1.050.000.

Generando un valor total para ser devuelto por la sociedad Paraíso 85 S.A.S, de \$ 46.509.304.

La cantidad antes señalada, se debe restituir con la correspondiente corrección monetaria, teniendo en cuenta la constante desvalorización monetaria.

Por lo cual se ordenará en esta providencia que al momento de su pago se de la debida indexación del dinero que deban ser devueltos.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

PRIMERO: Denegar la pretensión de la demanda por las razones expuesta en este provisto.

SEGUNDA: Decretase resultado por mutuo incumplimiento el contrato el contrato de promesa compraventa sobre el inmueble celebrado entre señor EDWIN ALBERTO SANCHEZ PEREZ, y la sociedad PARAISO 85 S.A.S, de fecha 23 de junio del año 2017.

TERCERO: Ordenase a la parte demandada a que restituya al demandante en un término 5 días, contados a partir de la ejecutoria de la sentencia, la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$ 46.509.304). Valores estos que deben ser indexados a la fecha de su cancelación.

CUARTO: Sin condena en costas a las partes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,  
La Juez,

NEVIS GOMEZCASSERES HOYOS

Firmado Por:

**Nevis De Jesus Gomez Casseres Hoyos**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 11**

**Barranquilla - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ee06f54bf8280b39bdd67520e4c8c6fd988f090961c08c3d5baf4650bbc3da99**

Documento generado en 06/02/2023 02:38:06 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**