



Señores

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla

M.P. Dra. CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ

E. S. D.

REF.: VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL de EDWIN ALBERTO SANCHEZ contra SOCIEDAD PARAISO 85 S.A.S.

RADICADO: 08001315301120210010001 – interno: 44.599

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION SENTENCIA.

HUBER ARLEY SANTANA RUEDA, varón, mayor de edad, identificado con C.C. 72.273.934 de Barranquilla y T.P. 173.941 del C. S. de la J., obrando en mi condición de apoderado especial del demandante, señor EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ, de manera respetuosa, procedo a SUSTENTAR los REPAROS relacionados con el RECURSO DE APELACIÓN contra la sentencia de fecha 6 de febrero de 2023 que negó las pretensiones de la demanda y declaró la resolución del contrato, advirtiendo que ya los reparos fueron sustentados en primera instancia en la medida que para la sustentación del recurso “*será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada.*” ; sin embargo se procederá a **complementar** esa **sustentación**, en los siguientes términos:

REPAROS

Ante el *ad quo* se señaló el siguiente PRIMER REPARO:

“1.- Sea lo primero señalar como reparo, que el Juzgado no hizo aplicación, estando obligado a ello, de los efectos de la **confesión ficta** ante la falta de contestación de la demanda, al tenor de lo consagrado en el artículo 97 CGP que dice:

“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”

Se procede a SUSTENTAR así:



Desde luego, el juzgado de primer grado debió tomar uno a uno los hechos de la demanda y examinar cuales eran susceptibles de confesión. En el presente asunto la sociedad demandada le fue rechazada la contestación de la demanda, lo cual equivale a falta de contestación; por tanto, resultaba relevante y determinante tener en cuenta este aspecto procesal.

Si bien es cierto, la mayoría de hechos están respaldados con pruebas documentales, lo cierto es, que algunos hechos si pueden ser confirmados y probados por confesión ficta; véase, por ejemplo: el **hecho 4.2** cuando se afirma que los pagos mensuales y sucesivos fueron recibidos sin objeción alguna por PARAISO 85 SAS; este hecho es susceptible de confesión y no existe prueba que lo desvirtúe.

En el hecho 11 se señala que *“el incumplimiento anterior se purgó y se superó pues la intención de las partes siempre fue perseverar en el cumplimiento del contrato, muy a pesar del absoluto incumplimiento de la constructora”*; lo cual no solo es susceptible de confesión, sino que no existe prueba en contrario y antes bien, existen abundantes pruebas que confirman que de hecho fue así; esto en consonancia con el hecho 13; en el hecho 26 se menciona que se aportan imágenes del estado de la obra de fecha 10 de marzo de 2021; esto, además que puede ser susceptible de confesión también esta respaldado en las mismas fotografías con testigo de prensa; así mismo el allanamiento de la supuesta mora (hecho 28) y la voluntad tacita de la constructora de cumplir con el contrato para la fecha del 30 de marzo de 2020, junto al entrar la pandemia; la aceptación de la carta de aprobación del crédito por fuera de los plazos literales de la promesa; la voluntad inequívoca del comprador de insistir en el contrato (hechos 20-23), consideramos que debieron tenerse como ciertos y probados.

El juzgado por su parte, le censura al comprador incumplimiento en los pagos iniciales de la promesa, sin parar mientes en la confesión ficta, en el allanamiento de la mora y los actos inequívocos posteriores de superación y olvido de semejante levedad, lo cual ampliaremos mas adelante.

Luego se señaló el siguiente SEGUNDO REPARO:

2.- Un segundo aspecto toral, que definitivamente pasó por alto el juzgador de primer grado, es sobre la calidad de los supuestos incumplimientos del comprador (demandante); desconociendo la jurisprudencia reciente, e inclusive el bloque de constitucionalidad (convención de Viena), que es reiterada en el sentido que no por cualquier “incumplimiento” se debe resolver un contrato; que el



incumplimiento debe ser resolutorio; entre otras, por ejemplo, la sentencia SC3666-2021 DE 25/08/2021 MP. Alvaro Fernando Garcia Restrepo, que dijo:

“Lo anterior quiere decir, siguiendo el precedente de la Corporación, que amén de esa desatención o abandono contractual, debe aparecer como hecho concluyente del mutuo disenso, el inequívoco interés de las partes por no continuar con el negocio jurídico, esto es, por desistir del mismo y de las obligaciones que allí se incorporan.”

...

“Esas consideraciones, base jurídica de la desestimación de la pretensión subsidiaria de terminación del contrato de promesa por mutuo disenso tácito, están acordes con la jurisprudencia de la Sala, porque reafirman la doctrina consistente en que no basta para tal propósito el mero incumplimiento contractual de las partes, sino que se exige la prueba contundente e inequívoca de que la voluntad de ellos, los interesados, es la de extinguir implícitamente el nexo negocial que los unía.”

Se procede a SUSTENTAR así:

Como se puede apreciar en la sentencia de primer grado; el *ad quo* no hace la mínima mención a la calidad de lo supuestos incumplimientos; es decir, se refiere al incumplimiento de una manera rígida y estricta sin diferenciar o distinguir de alguna manera su trascendencia, calidad ni relevancia; ni menciona ni tiene en cuenta que la jurisprudencia actual de la Corte suprema de Justicia cuando nos ilustra en los siguientes términos:

“Igualmente, se ha indicado que en la institución de que se trata resulta protagónica la figura del incumplimiento, como elemento estructural de esta causa de extinción de los contratos, pues, sobre la base del respeto al principio de normatividad de los negocios jurídicos, se establece una circunstancia excepcional que permite solicitar a la administración de justicia la aniquilación de la relación contractual, consistente en que uno de los contratantes –deudor de determinados deberes de prestación- ha incumplido o desatendido sus compromisos, y dicho incumplimiento es de tales características que puede dar lugar a que se adopte una solución del mencionado temperamento o rigor. Por lo anterior, cuando se alude al señalado requisito se lo denomina como



incumplimiento resolutorio¹, por cuanto no toda separación del programa obligacional por parte del deudor habilita a su contraparte para ejercer la mencionada facultad enderezada a que se decrete la extinción del contrato.

....

“Sin embargo no toda separación por parte del deudor respecto del “programa obligacional” previamente establecido, permite poner en funcionamiento los mecanismos encaminados a extinguir la relación que une al obligado con el acreedor –particularmente la resolución contractual-, toda vez que, en ciertas ocasiones, retrasos en el cumplimiento o cumplimientos parciales, que en principio podrían dar lugar a la resolución contractual, no se consideran de entidad suficiente como para justificar tan radical determinación, en cuanto se podrían producir con ello situaciones inequitativas, facilitar ejercicios abusivos o contrarios a la buena fe de la señalada facultad resolutoria, además de afectarse el principio de conservación del contrato.” (sentencia de 18/12/2009 de la Corte Suprema de Justicia rad.: 41001-3103-004-1996-09616-01 MP. ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ)

Pero lo que se observa en el expediente es todo lo contrario; es decir, se observa que las documentales acreditan que existía una clara e inequívoca expresión de voluntad de querer continuar con el negocio jurídico; no existe la mínima prueba que permita deducir que EDWIN SANCHEZ PEREZ como promitente comprador quería DESISTIR del negocio de la compra del apartamento; de hecho resulta abiertamente mendaz por parte del representante legal de la constructora afirmar en su interrogatorio que los actos del promitente comprador lo llevaron a deducir que quería desistir del negocio, lo cual se contradice abiertamente con las comunicaciones enviadas y las gestiones realizadas.

El Juzgado destaca los supuestos incumplimientos del demandante comprador, los cuales en realidad **fueron superados y que además no fueron resolutorios**, como es lo relacionado con los pagos de la cuota inicial, los cuales se ve a simple vista que fueron sucesivos y que la aparente mora se configuró porque el contrato solo se logró firmar hasta 24 de junio de 2017 en tanto que el mentado documento tenía como fecha de la primera cuota el 30 de abril, la segunda

¹ 5 Díez Picazo, Luis. Los incumplimientos resolutorios. Editorial Aranzadi. Cizur Menor (Navarra), 2005. Clemente Meoro, Mario E. La facultad de resolver los contratos por incumplimiento. Tirant lo blanch. Valencia, 1998. Págs. 237 y ss. Ibáñez, Carlos Miguel. Resolución por incumplimiento. Astrea. Buenos Aires, 2006. Págs. 176 y ss. Dell’Aquila, Enrico. La resolución del contrato bilateral por incumplimiento. Ediciones Universidad de Salamanca. Salamanca, 1981. Págs. 170 y ss.



el 30 de mayo de 2017, es decir, meses antes que siquiera existirá la promesa; es inaceptable que se utilice ese argumento contra el comprador, echando en saco roto la justicia material y la intención de las partes, inclusive, frente a la notable inequidad del sometimiento del comprador a esperar años más, para poder ver el edificio construido; de hecho es inmoral.

Se observa también, que el plazo para presentar la carta de aprobación del crédito, además de que no se debió a desidia, descuido, o desinterés del promitente comprador, la constructora le permitió hasta ultimo momento presentarla; mas sin embargo, lo mas relevante es, que, primero, que no se trataba de un cumplimiento relevante o resolutorio; primero, porque la gestión, el preaprobado, la aprobación y la carta misma, se lograron obtener antes del 30 de marzo de 2020, fecha programada y fijada unilateralmente por la constructora para la firma de la escritura; segundo, porque la obligación principal es la de pagar el precio o saldo, y eso se debe hacer al momento de celebrar el negocio jurídico (firma de la escritura); una carta de aprobación de crédito, solo permite darle mayor seguridad al vendedor, de que si le van a pagar, pero en si mismo, no constituye ni la prueba del pago ni la del no pago; tercero, porque así estuviera la carta de aprobación con el tiempo inicialmente pactado, a fecha 30 de marzo de 2020, no habría tenido ninguna forma de aplicarla, por la imposibilidad que hubo de firmar la escritura para esa fecha y cuarto y más importante aún, porque había por parte de la constructora un incumplimiento total y absoluto al no tener ni el reglamento de propiedad horizontal ni la obra terminada; estos dos aspectos plenamente probados en el proceso.

El mismo análisis se puede hacer del supuesto incumpliendo en NO asistir a la notaría, para septiembre de 2018 y marzo de 2019; como se dijo, no se tuvo en cuenta que este mutuo incumplimiento fue superado por actos claros e inequívocos posteriores y que aun así, para las calendas mencionadas era imposible firmar la escritura de venta, por la falta de reglamento y de terminación de la obra; dicho de otro modo; la constructora no estaba en posición de exigir firma de escritura o entrega del saldo, si no estaba en condiciones de transferir y entregar el apartamento prometido en venta; esto sin mencionar lo probado mediante confesión ficta.

El *ad quo* también hecho de menos de forma errada, como otro incumplimiento, la no firma del OTRO SI, para la nueva fecha 30 de marzo de 2020 para suscribir la escritura pública de compraventa, cuando se puede extraer sin mayor esfuerzo que se trató de una modificación unilateral de la constructora que fue aceptada por el promitente comprador en carta del 6 de marzo de 2020



donde le remite el preaprobado del crédito hipotecario y le hace saber que todo esta programado para el 30 de marzo de 2020:

Ahora bien, conforme a lo consagrado en la cláusula (7), SEPTIMA de la promesa de compra venta suscrita y dado a que la fecha de entrega del inmueble está programada para el próximo 30 de marzo de 2020, el tiempo como límite que tengo para el suministro del documento de aprobación del crédito hipotecario, es esta misma fecha; data para la cual se deberá contar de igual manera con la terminación de la obra por parte del Promitente Vendedor y el registro del reglamento de propiedad horizontal.

También se señaló el siguiente TERCER REPARO:

3.- El fallador de primera instancia tampoco tuvo en cuenta el allanamiento de la supuesta mora del demandante; véase como a pesar del supuesto atraso de los pagos periódicos de la cuota inicial, la constructora no tuvo en lo absoluto ningún problema en continuar con la relación contractual; esto, sumado a la inexistencia de requerimientos, cobros, inconformidades de alguna clase, hacen impensable usar este argumento en contra del demandante comprador, quien además, ostenta la calidad de consumidor y tiene protección legal; este punto quedo debidamente sustentado, pero podemos agregar que confirma lo dicho la confesión ficta.

Se señaló el siguiente CUARTO REPARO:

4.- Erró el fallador, al valorar la no firma del OTRO SI, primero porque fue evidente que la Constructora frente al consumidor (comprador) no cumplió con los mínimos deberes de información en el envío del OTRO SI, pues lo envió en un correo escueto, sin especificar que debía ser firmado, autenticado y devuelto, lo cual puede inducir en error, especialmente porque se está usando este argumento para declararlo incumplido.

Se procede a SUSTENTAR así:

En el PARAGRAFO de la cláusula Sexta se pactó que la constructora podría prorrogar **unilateralmente** la fecha de la firma de la escritura así:

“...bastando para ello la sola comunicación dirigida por el PROMITENTE VENDEDOR a EL (LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) enviada al correo que se establece en el presente contrato.”

De que otra manera podría entender el PROMITENTE COMPRADOR cuando el 8 de noviembre de 2019 la constructora le envía un OTRO SI con el cual



fija unilateralmente la fecha para la firma de la escritura pública, sin que se le aclare, especifique o indique, que para que tenga validez esa modificación unilateral, debía contar con la firma, autenticación y devolución. (ver folio 134, lista de correos cruzados); veamos la información enviada en el OTRO SI:

From: Yenny Gomez <cartera@abento.co>
Sent on: Friday, November 8, 2019 9:29:00 PM
To: sanchezp.edw@gmail.com
Subject: Puerto Real - Otro si 1607
Attachments: OTRO SI APTO 1607Puerto Real.pdf (9 KB)

Buenas tardes, Sr Sanchez

Adjunto le envié el notro si, en donde se modifica la fecha de entrega

Quedo atenta



YENNY MARIA GOMEZ SOTO
DPTO DE CARTERA – TRAMITES
Calle 77 No 62-40 oficina 203
Teléfonos: 3604200 -3854610
Celular 3137890821
Barranquilla - Colombia

Obsérvese como desde ese momento, 8 de noviembre de 2019 y hasta el 30 de marzo de 2020, fecha fijada para la firma, se pusieron en marcha actos inequívocos que daban por sentado que para esa data se firmaría la escritura, muy a pesar que se sabía que era imposible que la constructora cumpliera, no tanto por el reglamento de propiedad horizontal sino por lo inconcluso de la obra; en correo del 28 de enero de 2020 se le requiere al PROMITENTE COMPRADOR por la carta de aprobación del crédito hipotecario:



On Tue, Jan 28, 2020 at 5:21 PM Yenny Gomez <cartera@abento.co> wrote:

Buenas tardes,

Sr.(a).

Edwin Alberto

Estimado cliente ,adjunto al presente le envié comunicación solicitando la carta de aprobación

Cordial mente.



YENNY MARIA GOMEZ SOTO

El Promitente Comprador responde al día siguiente 29 de enero de 2020 solicitando ayuda con un contacto en el BBVA debido a que esta fuera del país y es más dispendioso y teniendo en cuenta que la constructora sirve de puente con la entidad financiera que apalanca el proyecto (ver carta de la Constructora a folio 84):

De: Edwin Sanchez [mailto:sanchezp.edw@gmail.com]
Enviado el: miércoles, 29 de enero de 2020 08:42 p.m.
Para: Yenny Gomez
Asunto: Re: 1607 apto puerto real.pdf

Hola Yenny

Gracias por la notificación, qué contacto tienes de BBVA? Para hacer esta gestión, yo me encuentro fuera del país y se me hace un poco más demorado el trámite.

La constructora contesta al día siguiente 30 de enero de 2020 indicando el nombre del asesor de la entidad financiera para tramitar el crédito hipotecario:



On Thu, Jan 30, 2020 at 9:30 AM Yenny Gomez <cartera@abento.co> wrote:

Buenos días

La niña que me ayuda es SINTHYA RIAZA 3002132498



YENNY MARIA GOMEZ SOTO

El 10 de marzo de 2020 el Promitente Comprador reenvía carta de 5 de marzo (ver folio 91 y correo original en folio 134. Favor descargar el correo) que también había sido enviada físicamente, con la siguiente comunicación, que la magistratura podrá comprobar la intención y claridad inequívoca, no solo de celebrar el contrato prometido, sino de que la fecha de la firma de la escritura pública había quedado fijada para el 30 de marzo de 2020 como unilateralmente lo había comunicado la constructora el 8 de noviembre de 2019:

Conforme a la comunicación de fecha 21 de febrero de 2020 remitida por ustedes. Me permito informarles que a pesar de las demoras suscitadas y no justificadas y la actual queja presentada. Siempre ha sido mi deseo continuar con la negociación celebrada el pasado 23 de junio 2017, en lo que respecta a la compra y venta del bien inmueble perteneciente al proyecto Puerto Real (apartamento 1607). Tanto así que los pagos acordados cancelar dentro del Anexo de Descripción General del Negocio; 3.4 y 3.8 ya fueron realizados en su totalidad.

No obstante, dado a que dentro de la comunicación remitida se me pide hacer llegar la carta de aprobación definitiva del crédito hipotecario, so pena de la aplicación de las sanciones respectivas. Informo que en la actualidad me encuentro realizando las respectivas gestiones de crédito ante la entidad financiera por ustedes sugerida; es decir el BBVA. Sin embargo, hasta la fecha el trámite de aprobación de crédito se encuentra en etapa de pre aprobado por lo que no podría hacerles remisión aun de la carta de aprobación definitiva que se me solicita. Se adjunta carta de pre aprobación del crédito.

Cabe aclarar que la demora suscitada se debió a que inicialmente el proceso de crédito hipotecario se tramita con una entidad financiera diferente a la sugerida por ustedes, pero dado a que esta no posee alianza con el proyecto inmobiliario Puerto Real (Paraíso 85), no fue posible que se me otorgaran los recursos. En este sentido, una vez se tenga el documento por ustedes requerido, este será puesto a su conocimiento, lo cual deberá ser antes de la fecha estipulada para el otorgamiento de la correspondiente escritura publica de compra y venta.

Ahora bien, conforme a lo consagrado en la cláusula (7), SEPTIMA de la promesa de compra venta suscrita y dado a que la fecha de entrega del inmueble está programada para el próximo 30 de marzo de 2020, el tiempo como límite que tengo para el suministro del documento de aprobación del crédito hipotecario, es esta misma fecha; data para la cual se deberá contar de igual manera con la terminación de la obra por parte del Promitente Vendedor y el registro del reglamento de propiedad horizontal.



Como podría el *ad quo* colegir que a pesar de lo anterior, la intención del promitente comprador era no realizar el negocio? Considero que no es correcto y desconoce la actual jurisprudencia garantista y protectora del consumidor y desconoce lo probado en el proceso.

Ahora bien, también podrá estimar la honorable magistratura como la constructora peca en conminar al promitente comprador para ponerlo en un estado de incumplimiento a sabiendas que ellos no tenían forma de cumplir en lo ABSOLUTO; esto inclusive, es MALA FE; es jugar con el promitente comprador; señalo esto, por cuando no existía reglamento de propiedad horizontal y la obra no estaba terminada; tanto, que ni un año después, cuando presentamos esta demanda, tampoco estaba terminada, tal como de probo, con fotos y videos que no fueron desconocidos, ni tachados de falsos.

Véase por ejemplo la fecha del reglamento de propiedad horizontal:

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-09-2020 Radicación: 2020-13030
Doc: ESCRITURA 887 del 19-08-2020 NOTARIA SEXTA de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: PARAISO 85 S.A.S. NIT# 9008827814X

Recordemos que sin este reglamento no se pueden individualizar las unidades y por tanto, no se puede hacer la venta; por tanto es fundamental.

Véase la entrada del edificio en marzo de 2021 a folio 59; un año después que la constructora pretendía poner en estado de incumplimiento al promitente comprador, sin tener ellos posibilidad alguna de cumplir; es que, que puede indicar el sentido común y la lógica, que una constructora invite a firmar una escritura de compraventa cuando al pasar por la obra, el edificio esta así: simplemente que lo hace de mala fe:





Fue tanta la insistencia del promitente comprador en que se respetara la negociación, que después de muchas llamadas y correos, no le quedo otra opción que citarlos el 19 de junio de 2020 (en plena pandemia inclusive) a la Procuraduría a conciliar y nunca fueron diferentes las pretensiones del demandante; veamos:

PRETENSIONES

La solicitud se presentó a efectos de que las partes lleguen a un acuerdo conciliatorio en relación con las siguientes pretensiones:

1. Se fije una fecha límite y definitiva para la entrega al convocante del apartamento adquirido mediante promesa de compra y venta que coincida con la de la firma de la escritura de compra y venta. (Lo anterior dado a que esta firma es el requisito para que la entidad financiera realice el desembolso de los dineros faltantes.)
2. Que el convocado cancele las costas y gastos de esta etapa; tales como los honorarios del abogado, (\$877.803,00).

El artículo 871 del código de Comercio señala que “Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe..”

El *ad-quo* desconoció la actual línea jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia según la cual no basta la mera desatención o abandono contractual, sino la prueba concluyente de la voluntad de NO continuar con el negocio jurídico; por ejemplo, en SENTENCIA SC3666-2021 DE 25/08/2021 MP. Alvaro Fernando Garcia Restrepo, se dijo con claridad lo siguiente:

“Lo anterior quiere decir, siguiendo el precedente de la Corporación, que amén de esa desatención o abandono contractual, debe aparecer como hecho concluyente del mutuo disenso, el inequívoco interés de las partes por no continuar con el negocio jurídico, esto es, por desistir del mismo y de las obligaciones que allí se incorporan.”

...

“Esas consideraciones, base jurídica de la desestimación de la pretensión subsidiaria de terminación del contrato de promesa por mutuo disenso tácito, están acordes con la jurisprudencia de la Sala, porque reafirman la doctrina consistente en que no basta para tal propósito el mero incumplimiento contractual de las partes, sino que se exige la prueba contundente e inequívoca de que la voluntad de ellos, los interesados, es la de extinguir implícitamente el nexa negocial que los unía.”

5.- Erro el Fallador de primer grado al interpretar como renuente o no interesado el demandante en la continuación del negocio jurídico, por la no firma



del anterior OTRO SI, cuando hay prueba contundente de la intención del comprador de cumplir la fecha impuesta por la constructora del 30 de marzo de 2020, pues así se ve en las comunicaciones y el despliegue de las gestiones para obtener los recursos (prestamos hipotecario) para la fecha del 30 de marzo de 2020; al punto de obtener en tiempo record el preaprobado y luego la aprobación antes del 30 de marzo; de hecho, no se tuvo en cuenta que el mismo tramitador o bróker del BBVA fue remitido por la misma constructora y eso ocasiono demora. Luego, de ninguna manera existen pruebas inequívocas del demandante comprador de desistir del negocio jurídico; nada mas contéplese como le envía comunicados en todo lo corrido del año 2020 y lo cita a audiencia de Conciliación; la actividad y actitud del demandante comprador ha ido inequívoca en perseverar en el contrato, muy a pesar del absoluto e injustificado y insaneable incumplimiento de la constructora.

6.- En suma con lo anterior, el juzgado si bien advierte que las partes no hicieron presentes en notaría, debe tenerse en cuenta que la presencia de las partes en notaría carecía de cualquier sentido, dado que como se puede observar en las pruebas documentales allegadas, para tal fecha la constructora no había terminado la obra, ni existía un reglamento de propiedad horizontal, ni se recibió comunicación escrita por parte de la demandada.

7.- Constituye un total desacierto del juzgado, que señale que el incumplimiento de la Constructora Paraíso 85 SAS era subsanable con la simple firma del otro si; lo cual no es cierto, pues dicho otro si, contemplaba firma de escrituras para el 30 de marzo de 2020 con prórroga de 3 meses, en tanto que en dichos tiempos, no existiría ni reglamento de propiedad horizontal ni obra terminada; es más, para la fecha de presentación de la demanda (2021) no estaba la obra terminada ni en condiciones de habitar el edificio. No se agregará más.

8.- No tuvo en cuenta el despacho la voluntad de las partes, más allá del tenor literal de las estipulaciones contractuales. (complementa lo anterior)

En estos términos dejo expuesto los sustentados los reparos frente al sentencia junto con lo expuesto en primera instancia, con lo cual solicito **REVOCAR LA SENTENCIA EN TODAS SUS PARTES.**

De la señora Magistrada, cordialmente,

HUBER ARLEY SANTANA RUEDA
C. C. No. 72.273.934 de B/quilla
T. P. 173.941 del C. S. de la J.