

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**

Barranquilla, Noviembre Ocho (08) de dos mil veintitrés (2023).-

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: DRA. CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ.-**

Procede la Sala Quinta de Decisión Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha febrero 06 de 2023, proferida por el Juzgado Once Civil del Circuito de esta ciudad.-

**ANTECEDENTES**

Correspondió a este Despacho conocer del recurso de apelación interpuesto por el Apoderado Judicial de la parte demandante, contra la sentencia de fecha 06 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso VERBAL, instaurado por el señor EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ contra la Sociedad PARAISO 85 S.A.S.-

**HECHOS**

1.- Con fecha 23 de junio de 2017 mi poderdante, el señor EDWIN ALBERTO SÁNCHEZ PÉREZ en calidad de promitente comprador, suscribió contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA con la sociedad PARAISO 85 S.A.S., en calidad de promitente vendedor, obligándose esta última, a transferir el dominio y posesión del apartamento 1607 y garaje No. 57 resultante del proyecto de construcción denominado EDIFICIO PUERTO REAL ubicado en la calle 85 No. 78D-26 cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harían constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal; entre tanto, las características generales de la unidad, quedaron plasmadas en el anexo de la promesa de contrato.

2.- Según la CLÁUSULA SEGUNDA y PARAGRAFO del contrato de promesa de compraventa, EL PROYECTO de construcción EDIFICIO PUERTO REAL se construiría sobre dos lotes, identificados con las matrículas Nos. 040- 454905 y 040-188873, los cuales se tenían que englobar para formar uno solo y luego constituir el reglamento de propiedad horizontal con la individualización de las unidades inmobiliarias.

3.- Como PRECIO total del bien objeto de la promesa, se estableció en la suma de \$151.530.000 M/L.

4.- La FORMA DE PAGO del bien objeto de promesa, se pactó de la siguiente manera:

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

4.1. El PROMITENTE COMPRADOR pagaría la suma de \$45.459.000 como pagos directos y la suma de \$106.071.000 como pago financiado con hipoteca a través del Banco BBVA.

4.2. 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.

4.3.- Adicional al pago del 30% de valor del inmueble, mi poderdante canceló \$1.050.000 por concepto de acometidas para aires acondicionados.

5.- De conformidad a la CLÁUSULA SEXTA de la promesa de compraventa suscrita por las partes, la FECHA DE OTORGAMIENTO de la escritura pública para protocolizar el negocio jurídico de COMPRAVENTA quedó pactada para el 17 de septiembre de 2018, a las 3:00 P.M en la Notaría Sexta de la ciudad de Barranquilla.

6.- En el PARÁGRAFO 1º de la CLAUSULA SEXTA se pactó que la firma de la escritura se prorrogaría automáticamente a solicitud del PROMITENTE VENDEDOR por un término de hasta 6 meses, bastando simplemente la comunicación de este.

7.- En la CLÁUSULA SÉPTIMA quedó establecido que la transferencia de dominio y posesión se haría como cuerpo cierto, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda; cuando dicho reglamento estuviera debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos; se haya terminado la obra por parte del PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido sus obligaciones.

8.- La ENTREGA MATERIAL del inmueble quedó pactada para el día siguiente de la firma de la escritura pública que perfeccionara la promesa.

9.- 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.

10.- 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

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

locales, como lo podemos ver en este artículo de Zona Cero de fecha 15/09/2019: <https://zonacero.com/generales/crecer-las-casas-en-el-aire-compradores-en-puerto-real-esperan-entrega-de-viviendas-134531#>.

11.- Empero 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; 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).

12.- 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 1 , 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.

13.- 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 constructora purgó cualquier hipotético incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

14.- 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.

15.- 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.

16.- 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.

17.- El día 03 de marzo de 2020 el señor EDWIN SANCHEZ obtiene carta de pre-aprobación 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.

18.- 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.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

19.- Por razones de fuerza mayor y/o caso fortuito fue imposible acudir a la Notaria Sexta del Círculo 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, en virtud de los siguientes acontecimientos:

19.1. Mediante Decreto 417 de 17 de marzo de 2020 el Gobierno Nacional Declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, por el término de 30 días calendario, contados a partir de la vigencia del decreto.

19.2.- Luego mediante Decreto 457 de 23 de marzo de 2020 decretó: "Ordenar el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19."

19.3.- De igual modo, desde Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social, declaró el ESTADO DE EMERGENCIA sanitaria por causa del nuevo coronavirus COVID-19 en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020.

19.4.- Por Resolución No. 3130 de 24/03/2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro dispuso suspender los términos de los tramites, procedimientos, actuaciones administrativas, actuaciones disciplinarias y procedimientos registrales que se encuentran en curso ante las diferentes dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, incluyendo las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 13 de abril de 2020.

19.5.- Por Resolución No. 3133 de 24/03/2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro dispuso que las notarías prestarían el servicio notarial solamente por tres horas al día, es decir, de 10:00 AM a 1:00 PM y para el caso de Barranquilla la Notaria Sexta estaría cerrada desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 13 de abril de 2020 a excepción del día 01 de abril de 2020, día en el cual solo prestaría el servicio por tres horas, según se aprecia en el siguiente cuadro -Res. 3133 de 24/03/20:

19.6.- Finalmente, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 439 del 20 de marzo de 2020, por medio del cual se suspende por el término de 30 días calendario el desembarque con fines de ingreso o conexión al territorio colombiano de pasajeros procedentes del exterior, por vía aérea, a partir de las cero horas del lunes 23 de marzo de 2020.

19.7.- Luego entonces; ni la Notaria Sexta de Barranquilla estaría abierta el 30 de marzo de 2020, ni la oficina de registro; por su parte, las fronteras estaban cerradas desde el 23 de marzo de 2020 y mi representado reside en

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

Estados Unidos; lo cual configuró de forma imprevisible e irresistible la imposibilidad de acudir a la notaria por las partes; no obstante que esto sería intrascendente si tenemos en cuenta que para dicha fecha, la PROMITENTE VENDEDORA no estaba en posibilidad de suscribir la escritura pues no existía reglamento de propiedad horizontal ni menos la obra estaría terminada.

20.- 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, advirtiendo que tuvo inconvenientes para remitirla en físico.

20.1.- De igual modo, en carta de 6 de marzo de 2020 dirigida por el señor EDWIN SANCHEZ PEREZ como promitente comprador, a la vendedora PARAISO 85 SAS le expresa su insistencia y cumplir con el compromiso de tener el crédito aprobado para el día de la firma de la escritura, la cual se acepta expresamente para el 30 de marzo de 2020.

21.- 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.

22.- 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.

23.- 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.

24.- Solamente hasta el 02 de septiembre de 2020, la constructora y PROMITENTE VENDEDORA PARAISO 85 SAS, inscribe en la Oficina de Instrumentos Públicos, el Reglamento de Propiedad Horizontal otorgado por Escritura Publica 887 de 19-08-2020 de la Notaria Sexta de Barranquilla, mediante la cual se crean 130 unidades inmobiliarias, cada una con su matrícula individual.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

25.- Como producto de la constitución e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, se creó desde el 11-09-2020 la matrícula inmobiliaria 040- 607662 la cual le corresponde al APARTAMENTO 1607 con un área de 71.15 M2 y un coeficiente de propiedad de 0.718%, cuyo certificado adjunto como anexo de la demanda, es decir, el prometido en venta.

26.- 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.

27.- Mi poderdante durante más de 4 años se ha tenido que someter a la arrogancia y prepotencia de una constructora incumplida que recibió desde hace más de 3 años, unos recursos con la finalidad de ver por fin realizado el sueño de tener vivienda propia y es el momento cuando esta empresa desleal se intenta exonerar de cumplir sus obligaciones a base de pretextos infundados.

28.- 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, sentencia de 18/12/2009 dentro del radicado 41001-3103-004-1996-09616-01 M.P. ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ, entre otras.-

29.- 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.

30.- 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 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

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

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 IPC2 , más los cánones que se sigan causando.-

31.- Mi poderdante como PROMITENTE COMPRADOR cumplido, se encuentra habilitado y legitimado para exigir del PROMITENTE VENDEDOR, el cumplimiento de la PROMESA de compraventa.

## **P R E T E N S I O N E S**

**PRIMERO:** Declarar que la sociedad comercial PARAISO 85 SAS en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR incumplió el contrato de promesa de compraventa de fecha 23 de junio de 2017, celebrado con el señor EDWIN ALBERTO SANCHEZ PEREZ como PROMITENTE COMPRADOR, sobre el apartamento 1607 y garaje 57 de Proyecto Edificio Puerto Real ubicado en la calle 85 No. 78D – 26 en esta ciudad, con área de 71.15 M2 identificado actualmente con la matricula inmobiliaria 040-607662 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

**SEGUNDO:** Declarar que el demandante señor EDWIN ALBERTO SANCHEZ PEREZ en su calidad de PROMITENTE COMPRADOR se encuentra habilitado y legitimado para reclamar el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, al PROMITENTE VENDEDOR, PARAISO 85 S.A.S. y este en la obligación de dar cumplimiento a la misma.

**TERCERO:** Que en virtud de lo anterior la demandada PARAISO 85 SAS deberá, en un término máximo de 03 días, contados desde el día que el PROMITENTE COMPRADOR le presente la carta de aprobación del crédito por el monto del saldo, 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; términos que las partes podrán modificar de común acuerdo si a bien lo tienen, lo cual deberá constar por escrito.

**CUARTO:** Que se condene a la sociedad PARAISO 85 SAS en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA incumplida a pagar los perjuicios ocasionados con ocasión del incumplimiento en la suma de \$14.506.125 por concepto de LUCRO CESANTE CONSOLIDADO más las sumas que se sigan causando desde la presentación de la demanda y hasta que se satisfaga la obligación, más los intereses e indexación a que haya lugar o lo que se logre demostrar en el proceso.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

### **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.

### **ACTUACIÓN DE PRIMERA INSTANCIA**

En auto del 6 de mayo de 2021, se inadmitió la demanda, y una vez subsanada la demanda por auto del 20 de mayo de 2021.

Una vez notificada la parte demandada, descorre el traslado de la demanda, en forma extemporánea.-

Se presentó Incidente de Nulidad, el cual fue resuelto en providencia de fecha mayo 23 de 2022, no decretando la nulidad solicitada, decisión contra la cual se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, recursos que fueron resueltos en auto del 14 de junio de 2022, manteniéndose la decisión y concediendo el recurso de apelación subsidiario.-

El 25 de noviembre de 2022, se lleva a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. dentro del cual se evacuaron las etapas de fijación del litigio, saneamiento del proceso y decreto de pruebas, se suspende para continuar el día 23 de enero de 2023, con la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

El 23 de enero de 2023, se lleva a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P. dentro de la cual se evacuaron las etapas de período probatorio, alegatos de conclusión, e informa la Juez A-quo que se proferirá la sentencia de forma escrita el día 6 de febrero de 2023, anunciando el sentido del fallo, declarar no prosperas las pretensiones de la parte demandante.-

El 6 de febrero de 2023, se profiere sentencia, en la cual se ordena:

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

SEGUNDA: Decretase resuelto 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.

La parte demandante, solicitó adición de la sentencia, e interpuso recurso de apelación contra dicha decisión, por lo que en proveído del 15 de febrero de 2023, la Juez A-quo, no adicionó la sentencia y concedió el recurso de apelación.

### **FUNDAMENTOS DEL A-QUO**

Luego de la valoración correspondiente del acervo probatorio concluye que el hoy demandante generó 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 dejó de pagar una cuota de las pactadas en la promesa, es que tampoco se allanó 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 plazo de firma de la escritura, y si entramos a revisar los plazos para constituir hipoteca que garantizara 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.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

Por su parte el demandado, tampoco se allanó a cumplir con sus compromisos pactados en la promesa, ya que no se presentó en las diferentes fechas para suscribir la escritura, aunado 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.

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 canceló 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 dé la debida indexación del dinero que deban ser devueltos.

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

Alega el Impugnante los siguientes reparos:

- 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.
- 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 García Restrepo.
- 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,

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

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.

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.

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 es 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 (préstamos 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 ocasionó demora. Luego, de ninguna manera existen pruebas inequívocas del demandante comprador de desistir del negocio jurídico; nada más 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 se 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 sí; lo cual no es cierto, pues dicho otro sí, 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.

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

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

## CONSIDERACIONES

Hasta antes de la Ley 153 de 1887, la promesa de celebrar un contrato no producía obligación alguna, pues el artículo 1611 del Código Civil expresamente así lo disponía. En virtud del artículo 89 de la citada ley, la promesa de celebrar un contrato produce obligaciones, siempre y cuando se cumplan los requisitos que dicho precepto señala.-

El artículo 1611 del Código Civil que fue subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, dispone:

**"Art. 1611.-** *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1a. Que la promesa conste por escrito;*

*2a. 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;*

*3a. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*

*4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."*

Cuando la promesa de compraventa recae sobre un bien inmueble, dado que dicho contrato requiere para su perfeccionamiento también de determinadas solemnidades, es preciso que los requisitos de existencia señalados por aquél estén bien determinados, pues, de lo contrario se configuraría la nulidad del mismo, como en forma reiterada lo ha pregonado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Justicia. En sentencia de fecha 19 de enero de 1979 la citada Corporación dijo:

*"Tratándose, pues, de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demanda el artículo 89-4 de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, elementos esenciales de este contrato; pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles."*-

Aplicando lo anterior, al caso que nos ocupa, encontramos que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, reúne los requisitos exigidos cuando se trate de bienes raíces, a saber: La determinación de la cosa prometida, el precio acordado y la determinación de la fecha y Notaria donde debe extenderse la correspondiente escritura pública, aspectos sobre los cuales no existe discusión, son hechos debidamente aceptados por las partes.-

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

Determinado que se reúnen los requisitos exigidos para que la promesa de compraventa produzca las obligaciones que de ella emanan se entra a dilucidar lo referente a los reparos presentados por la parte demandante impugnante.-

Entre los reparos alegados por el impugnante, señaló como toral el que la Juez A-quo pasó por alto lo referente a 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, como la sentencia SC3666-2021 DE 25/08/2021 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.-

Teniendo en cuenta lo anterior, se trae a colación la sentencia SC 3666-2021, de fecha 25 de agosto de 2021, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, la cual enseña:

***"4. El criterio jurisprudencial vigente sobre el mutuo incumplimiento contractual: presupuestos para la aplicación por analogía del artículo 1546 del Código Civil y eventual subsunción en este caso En el cargo estudiado se aduce que las partes incumplieron mutuamente las obligaciones asignadas a cada uno en el respectivo contrato de promesa y que, por lo tanto, debió el Tribunal ponerle fin al negocio jurídico, con una figura similar a la del mutuo disenso.***

*En el cargo estudiado se aduce que las partes incumplieron mutuamente las obligaciones asignadas a cada uno en el respectivo contrato de promesa y que, por lo tanto, debió el Tribunal ponerle fin al negocio jurídico, con una figura similar a la del mutuo disenso.*

*Ese planteamiento lleva a la Corte a analizar, oficiosamente, si este asunto es viable encuadrarlo dentro del marco del criterio recientemente acogido en la sentencia de casación **SC1662-2019** (de fecha posterior a la del fallo acá reprochado) que postula la posibilidad de aplicar, para los eventos de mutuo y recíproco incumplimiento contractual, la resolución del contrato sin indemnización de perjuicios.*

*Así las cosas, el respectivo escrutinio de la cuestión jurídica permitirá establecer, si al desestimarse por el Tribunal la resolución del contrato, pedida en la demanda como primera pretensión subsidiaria, se desconoció gravemente el ordenamiento jurídico, y si eventualmente, también, se agravieron los derechos y garantías fundamentales del impugnante, al no poner fin a la promesa de contrato que ligaba a los involucrados en este litigio.*

*4.1. Sea lo primero recordar que, a propósito de la hermenéutica del artículo 1546 del Código Civil, ha sido doctrina constante de la Sala, la de que únicamente el contratante cumplido de las obligaciones que le corresponden en el respectivo contrato, o por lo menos el que se ha allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede reclamar la resolución del contrato y el regreso de las cosas al estado inicial con la indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha honrado las suyas.*

*Lo que significó durante mucho tiempo para la Sala, que si las dos partes que celebraron un contrato lo incumplen, no asiste a ninguna de ellas el derecho a resolverlo al amparo del artículo 1546 ibídem, que lo concede exclusivamente al que cumplió sus obligaciones o al que se había allanado a cumplirlas.*

Despacho Seis (06) Civil Familia  
 Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
 Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
 Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

4.2. Ese criterio de la Corte sobre la improcedencia de la resolución del contrato en hipótesis de recíproco incumplimiento, vino a ser replanteado, por primera vez, en una sentencia de casación del 29 de abril de 1978, justificada sobre la base práctica de que si ambos contratantes incumplen y ninguno puede pedir la resolución o el cumplimiento, "el contrato quedaría definitivamente estancado". En efecto, se dijo allí:

"a) En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben ejecutarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad; b) en los contratos bilaterales en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente, o sea a un mismo tiempo, si una parte se allanó a cumplir en la forma y tiempo debidos y la otra no, aquélla tiene tanto la acción de cumplimiento como la resolutoria, **más si ninguna de las partes cumplió ni se allanó a hacerlo, una y otra meramente pueden demandar la resolución del contrato.** Todo lo anterior va sin perjuicio de la tesis del mutuo disenso, que la Corte ha venido sosteniendo" (Se subraya).

4.3. Pronto, la Sala recogió la anterior tesis para retornar a la "tradicional", cuando en la sentencia de 5 de noviembre de 1979, señaló que

"El precepto contentivo de la acción resolutoria (artículo 1546 del Código Civil) no permite entenderlo, porque no lo dice, que dicha acción pueda promoverla con éxito cualquiera de los contratantes cuando se da el caso de incumplimiento recíproco de obligaciones simultáneas. En este evento, la mencionada acción no ha nacido para ninguno de los contratantes. Dentro de la más precisa y clara posición doctrinal, aplicable al punto que se viene tratando, dijo la Corte en fallo de 25 de marzo de 1950 que 'en caso de que todas las partes que celebraron el contrato sean negligentes en el cumplimiento de sus obligaciones, para las cuales ni la ley ni el contrato señalan orden de ejecución, la solución de la doctrina, no pudiéndose considerar como morosa a ninguna, es la improcedencia para todas de las dos acciones que alternativamente concede el inciso 2º del artículo 1546 del Código Civil'. Entonces, en los contratos bilaterales en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente, vale decir, al mismo tiempo, si una de las partes cumple lo acordado o ha estado presta a cumplir en la forma y tiempo debidos y, la otra no, aquélla, tiene a su arbitrio la acción de cumplimiento o la de resolución. Si todas las partes incumplen, ninguna tiene tales acciones. Por tanto, se rectifica la doctrina de la Corte en este preciso punto en cuanto sostuvo en sentencia atrás citada [la de 29 de noviembre de 1978] que cuando ninguno de los contratantes cumplía cualquiera de ellos podía demandar la resolución. Se insiste que esta hipótesis, o sea, cuando ni la ley ni la convención bilateral señalan orden de ejecución, o en otros términos, cuando las obligaciones recíprocas deben ejecutarse simultáneamente, si ambos contratantes incumplen, ninguno tiene la acción de resolución o la de cumplimiento".

4.4. Una decisión posterior, del 7 de diciembre de 1982, volvió sobre la resolución del contrato ante incumplimientos mutuos de las partes, aceptándola, pero a partir de un fundamento jurídico diferente, consistente en que tal posibilidad la disciplina no el artículo 1546 del Código Civil, sino el 1609 de la misma obra. En efecto, anotó la Corte en sede de casación, que

"El Código de don Andrés Bello fue el primero en el mundo que reguló el fenómeno del mutuo incumplimiento en los contratos bilaterales. Es nuestro famoso artículo 1609 [...] La norma es de una claridad extraordinaria [...] Con su

Despacho Seis (06) Civil Familia  
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

*simple lectura se encuentra su verdadero sentido. Que si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos está en mora. En parte alguna el artículo dice que en los contratos bilaterales los contratantes pierden la acción resolutoria o ejecutiva dejando de cumplir. Si ambos han incumplido ninguno de los dos contratantes está en mora [...] Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios. Ese es el verdadero y único sentido del artículo 1609. Se evita, con la interpretación de esa norma, el estancamiento de los contratos que conduce a tremendas injusticias y que, para evitarlas, llevó a la Corte, con ese sano propósito, a crear la figura de la resolución por mutuo disenso tácito, que [...] es inaplicable frente a un litigante que se opone abiertamente a la resolución deprecada [...] Corolario de lo anterior es que hay lugar a dos formas de resolución o ejecución de los contratos bilaterales, a saber: a) Cuando uno solo incumple y el otro sí cumple. En tal evento hay lugar a la resolución o ejecución con indemnización de perjuicios, y b) cuando ambos contratantes incumplen, caso en el cual también hay lugar a la resolución o ejecución, pero sin indemnización de perjuicios y sin que haya lugar a condena en perjuicios o cláusula penal. Debe además, puntualizarse que la acción de resolución por incumplimiento tiene su fundamento legal en el artículo 1546 (y en el 1930 para el caso de la compraventa), y que con la interpretación que se viene propiciando del artículo 1609, tal situación no se cambia. Lo que ocurre es que frente a ese artículo 1546, la interpretación tradicional de la excepción de contrato no cumplido enervaba la totalidad de la pretensión, es decir, impedía la resolución o la ejecución, al paso que ahora, con la presente interpretación, esa excepción enerva apenas la pretensión indemnizatoria consecencial dejando incólume ora la resolución, ora el cumplimiento deprecados”.*

*4.5. En 1985, la Sala retornó a su tesis “tradicional” sobre la inviabilidad de la resolución del contrato para supuestos de recíproco incumplimiento, la que se mantuvo hasta época muy reciente, cuando en el referido fallo **SC1662-2019**, se determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios. Ello se logró, como se verá, desde una perspectiva diferente a la utilizada en las mencionadas sentencias de 1978 y 1982, pues, la Corte constató que, en verdad, el ordenamiento y particularmente el Código Civil, no previeron la resolución del contrato para la hipótesis de los mutuos incumplimientos, debiéndose buscar la solución, como ordenan las clásicas reglas de hermenéutica, en la norma que más se asemejara a la situación, siendo ella, el artículo 1546 ibídem.*

*Por su importancia, se cita un extenso fragmento de dicha sentencia de casación de 2019, que representa el criterio actual y vigente de la Sala, sobre la resolución de los contratos frente a supuestos de mutuo incumplimiento:*

*“... el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil y que, como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal. En tal orden de ideas, colígese la plena aplicación del artículo 8º de la Ley 153 de 1887 [...] Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico [...] De esos presupuestos se*

Despacho Seis (06) Civil Familia  
 Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
 Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
 Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

*concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes [...] Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, exige modificar el criterio actual de la Sala, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato. Tal aserto, no puede mantenerse en pie, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo. Dicho planteamiento, como igualmente ya se puntualizó, sólo es predicable en cuanto hace a la acción resolutoria propuesta en virtud del incumplimiento unilateral, caso en el cual la legitimidad del accionante está dada únicamente al contratante diligente que honró sus compromisos negociales o que se allanó a ello, toda vez que ese es el alcance que ostenta el ya tantas veces citado artículo 1546 del Código Civil. Empero, si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual [...] En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido [...] En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem. La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales”.*

*4.6. Establecido como quedó con el correspondiente recorrido cronológico jurisprudencial, que en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, la figura iuris de la simple resolución contractual en situación de recíproco incumplimiento de las partes, resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional,*

Despacho Seis (06) Civil Familia  
 Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
 Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
 Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

*no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.*

*Lo anterior se revalidó expresamente en el muy reciente fallo de casación de 7 de diciembre de 2020 (SC4801), donde a manera de síntesis se dijo sobre la resolución del contrato, lo siguiente:*

*"En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de **desacato recíproco y simultáneo** si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019) ..."* (se subraya)

*Como corolario, hasta aquí es posible decir que, conforme al criterio actual de la Sala, la procedencia de la resolución del contrato por mutua desatención de sus obligaciones, presupone la hipótesis de dos contratantes puestos en el mismo plano de incumplimiento (habida cuenta la naturaleza de la prestación desatendida y el tiempo para acatarla), con lo que ninguno de ellos está en mora, y por lo mismo, sin posibilidad de reclamar del otro nada diferente a la restitución de las cosas al estado anterior del respectivo convenio."*

Aplicando el precedente traído a colación, al caso que nos ocupa, se tiene que se encuentran demostrados los incumplimientos de las partes, a saber:

Por la parte demandante, no haber asistido a la Notaría Sexta de Barranquilla, el día 17 de septiembre de 2018, tal y como expresamente lo acepta en el hecho noveno de la demanda, así mismo, para esa fecha no había obtenido el crédito hipotecario para efectos de cancelar la suma de \$106.071.000, tal y como expresamente lo acepta en el hecho dieciocho de la demanda, cuando señala que le fue aprobado dicho crédito sólo hasta el 22 de marzo de 2020.-

Por la parte demandada, no cumplió con las obligaciones referentes a presentarse en la Notaría el día 17 de septiembre de 2018, la terminación de la obra en la fecha determinada y la no existencia del reglamento de propiedad horizontal.-

De lo anterior, se desprende que efectivamente en el caso que nos ocupa, es procedente la resolución del contrato por mutua desatención de las obligaciones puestos en el mismo plano de incumplimiento teniendo en cuenta la naturaleza de la prestación y el tiempo para acatarla, existe un incumplimiento recíproco y simultáneo, ya que por una parte el contratante demandante debía tener aprobado el crédito hipotecario para la fecha 17 de septiembre de 2018 y para el contratante demandado, debía estar terminada la obra a efectos de poder cumplir con la entrega del inmueble, y ninguna de las partes asistió a la Notaría Sexta del Circulo de Barranquilla, tal y como se obligaron en la cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compraventa.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

Por lo tanto, en este caso se ha de concluir que existe evento de incumplimiento mutuo y simultáneo, por lo que procede la resolución contractual sin indemnización de perjuicios.-

En relación con la suma de dinero que canceló la parte demandante a la demandada, ésta debe ser devuelta debidamente indexada, teniendo en cuenta lo expuesto por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, al respecto:

*"... esas cantidades deberán reintegrarse indexadas, bajo la premisa de que el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. nº 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio" (CSJ SC SC2307-2018). En esta especie, los pagos a que se ha hecho referencia se hicieron hace casi una década, por lo que es indudable que debe aplicárseles la actualización monetaria, utilizando el índice de precios al consumidor, y aplicando la consabida fórmula: valor histórico por el IPC actual, y el resultado dividido por el IPC histórico es igual al valor presente de la misma suma de dinero."-*

Por tanto, se procederá a ello en esta instancia, ya que la Juez A-quo omitió determinar la suma a devolver, por lo que teniendo en cuenta el Estado de Cuentas allegado con la demanda, referente a los pagos realizados por el demandante, para efectos de la actualización monetaria, utilizando el índice de precios al consumidor, y aplicando la fórmula: valor histórico por el IPC actual, y el resultado dividido por el IPC histórico es igual al valor presente de la misma suma de dinero, por tanto:

1.- Cuatro millones de pesos (\$4.000.000) indexados desde el 12 marzo de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a cinco millones novecientos setenta y un mil cuarenta y seis pesos (\$5.971.046), previa aplicación de  $(4.000.000 \times 136,11/91.18)$ .

2.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos de pesos (\$1.480.700) indexados desde el 20 de abril de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento noventa y nueve mil cuatrocientos setenta y siete pesos (\$2.199.477), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/91.63)$ .

3.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos de pesos (\$1.480.700) indexados desde el 23 de mayo de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento ochenta y ocho mil doscientos cincuenta y tres pesos (\$2.188.253), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/92.10)$ .

4.- Un millón cuatrocientos ochenta mil seiscientos treinta y siete pesos (\$1.480.637) indexados desde el 21 de junio de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento setenta y siete mil setecientos cincuenta y seis pesos (\$2.177.756), previa aplicación de  $(1.480.637 \times 136,11/92.54)$ .

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

5.- Dos millones novecientos sesenta y un mil trescientos cincuenta y siete pesos (\$2.961.357) indexados desde el 27 de julio de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a cuatro millones trescientos treinta y tres mil ciento cincuenta y siete pesos (\$4.333.157), previa aplicación de  $(2.961.357 \times 136,11/93.02)$ .

6.- Un millón cuatrocientos ochenta mil seiscientos setenta y nueve pesos (\$1.480.679) indexados desde el 22 de agosto de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento setenta y tres mil trescientos cincuenta y cinco pesos (\$2.173.355), previa aplicación de  $(1.480.679 \times 136,11/92.73)$ .

7.- Un millón cuatrocientos ochenta mil seiscientos setenta y nueve pesos (\$1.480.679) indexados desde el 26 de septiembre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento setenta y cuatro mil quinientos veintiocho pesos (\$2.174.528), previa aplicación de  $(1.480.679 \times 136,11/92.68)$ .

8.- Un millón cuatrocientos ochenta mil seiscientos setenta y nueve pesos (\$1.480.679) indexados desde el 27 de septiembre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento setenta y cinco mil novecientos treinta y seis pesos (\$2.175.936), previa aplicación de  $(1.480.679 \times 136,11/92.62)$ .

9.- Un millón cuatrocientos ochenta mil seiscientos setenta y nueve pesos (\$1.480.679) indexados desde el 29 de noviembre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento setenta y tres mil trescientos cincuenta y cinco pesos (\$2.173.355), previa aplicación de  $(1.480.679 \times 136,11/92.73)$ .

10.- Un millón cuatrocientos ochenta mil seiscientos setenta y nueve pesos (\$1.480.679) indexados desde el 26 de diciembre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos (\$2.164.485), previa aplicación de  $(1.480.679 \times 136,11/93.11)$ .

11.- Dos millones novecientos sesenta y un mil trescientos cincuenta y siete pesos (\$2.961.357) indexados desde el 31 de enero de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a cuatro millones doscientos ochenta y cuatro mil setecientos noventa y un pesos (\$4.284.791), previa aplicación de  $(2.961.357 \times 136,11/94.07)$ .

12.- Un millón cuatrocientos ochenta mil seiscientos setenta y nueve pesos (\$1.480.679) indexados desde el 23 de febrero de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento veintiún mil doscientos pesos (\$2.121.200), previa aplicación de  $(1.480.679 \times 136,11/94.01)$ .

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

13.- Un millón cuatrocientos ochenta mil seiscientos setenta y nueve pesos (\$1.480.679) indexados desde el 23 de marzo de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ciento once mil doscientos un pesos (\$2.111.201), previa aplicación de  $(1.480.679 \times 136,11/95.46)$ .

14.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 31 de mayo de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones noventa y seis mil setecientos treinta y cuatro pesos (\$2.096.734), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/96.12)$ .

15.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 29 de junio de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones noventa y cuatro mil trescientos treinta y siete pesos (\$2.094.337), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/96.23)$ .

16.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 28 de julio de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones noventa y cinco mil cuatrocientos veintiséis pesos (\$2.095.426), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/96.18)$ .

17.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 21 de agosto de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones noventa y dos mil trescientos ochenta pesos (\$2.092.380), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/96.32)$ .

18.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 25 de septiembre de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones noventa y un mil quinientos doce pesos (\$2.091.512), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/96.36)$ .

19.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 14 de noviembre de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones ochenta y siete mil trescientos noventa y seis pesos (\$2.087.396), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/96.55)$ .

20.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 04 de diciembre de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones setenta y nueve mil cuatrocientos veintisiete pesos (\$2.079.427), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/96.92)$ .

21.- Dos millones novecientos sesenta y un mil cuatrocientos pesos (\$2.961.400) indexados desde el 23 de enero 2018 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a cuatro millones ciento treinta y dos mil ochocientos cuarenta y tres pesos (\$4.132.843), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/97.53)$ .

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

22.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 27 de febrero de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones cincuenta y un mil novecientos cinco pesos (\$2.051.905), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/98.22)$ .

23.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 26 de marzo de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones cuarenta y siete mil ciento once pesos (\$2.047.111), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/98.45)$ .

24.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 24 de abril de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones treinta y siete mil quinientos noventa y un pesos (\$2.037.591), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/98.91)$ .

25.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 23 de mayo de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones treinta y dos mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos (\$2.032.453), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/99.16)$ .

26.- Un millón cuatrocientos ochenta mil setecientos pesos (\$1.480.700) indexados desde el 03 de julio de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a dos millones cincuenta y dos mil setecientos cuarenta y un mil pesos (\$2.052.741), previa aplicación de  $(1.480.700 \times 136,11/96.18)$ .

27.- Un millón cincuenta mil pesos (\$1.050.000) indexados desde el 21 de enero de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2023, equivalen a un millón cuatrocientos veinte mil seiscientos treinta y un pesos (\$1.420.631), previa aplicación de  $(1.050.000 \times 136,11/100.60)$ .

Teniendo en cuenta las operaciones antes realizadas, la suma total que debe restituir la sociedad demandante al demandante con actualización cercana a la fecha en que ha de adoptarse el presente fallo, asciende a la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS (\$66.663.211).-

En relación con las actualizaciones posteriores de llegar a ser necesarias, se dará aplicación al inciso 3° del artículo 284 del C.G.P. que señala:

*"La actualización de las condenas a pagar sumas de dinero con reajuste monetario, en el lapso comprendido entre la fecha de la sentencia definitiva y el día del pago, se hará en el momento de efectuarse este".-*

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Quinta de Decisión Civil – Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Despacho Seis (06) Civil Familia  
 Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,  
 Carrera 45 No. 44-20 Piso 3  
 Email: [seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-011-2021-00100-02.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.599.-

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** los numerales 1º, 2º y 4º de la sentencia de fecha 6 de Febrero de 2023, proferida por el Juzgado Once Civil del Circuito de esta ciudad.-

**SEGUNDO: MODIFICAR** el numeral 3º de la providencia en mención, el cual quedará así:

**2.1.- ORDENAR** a la sociedad demandada PARAISO 85 S.A.S. a que restituya al demandante señor EDWIN ALBERTO SANCHEZ PÉREZ, en un término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS (\$66.663.211), suma que será actualizada de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 284 del C.G.P. desde la fecha de esta sentencia y hasta el día en que efectivamente se realice el pago.-

**TERCERO: SIN COSTAS** en esta instancia.-

**CUARTO:** Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al Juez A-quo, por la Secretaría de esta Sala, remítase un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, y póngase a disposición lo actuado por esta Corporación.-

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ**

**BERNARDO LOPEZ**

**SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA**

Firmado Por:

**Carmifia Elena Gonzalez Ortiz**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 6 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Sonia Esther Rodriguez Noriega**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 7 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Bernardo Lopez**  
**Magistrado**  
**Sala 001 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De 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: **44f6e9a7fd87c3406795ed9818333dd7476cfc1f03688d01664b0bbff9be02e9**

Documento generado en 08/11/2023 10:18:47 AM

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