



**Rama Judicial del Poder Público**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**

Dirección: Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo, Cuarto piso, Oficina 403

Correo Electrónico Institucional: [j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co)

---

**RADICACIÓN:** 13001310300120210000300

**PROCESO:** VERBAL - RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

**DEMANDANTE:** MARIA NELLY FLOREZ

**DEMANDADO:** PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION

**DEMANDADO:** FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL.

**Cartagena de Indias, 10 de octubre de 2024**

**OBJETO A DECIDIR**

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso Declarativo Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa, adelantado por MARIA NELLY FLOREZ RODRIGUEZ actuando a través de su apoderado judicial contra PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION y FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, lo cual se hace por escrito conforme a lo normado en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del C. General del Proceso.

**ANTECEDENTES:**

En síntesis, narra que el 18 de septiembre de 2012 celebró contrato de promesa de compraventa con la sociedad PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A., que tenía por objeto celebrar contrato de compraventa del inmueble apartamento 8-3E, parqueadero B-35 y depósito B8-06, cuyo precio fue \$324.776.282. Conforme a las cláusulas 3 y 4 del contrato de promesa, la promitente vendedora se comprometió a otorgar la escritura pública de transferencia de dominio el 15 de febrero de 2013 a las 10:00 A. M. en la Notaría Segunda Cartagena, al tiempo que se fijó el día 17 de febrero del mismo año para hacer la entrega material del inmueble.

Agrega que muy a pesar de haber pagado el precio en su integridad y de manera anticipada, la promitente vendedora no ha cumplido sus obligaciones, ni se ha firmado la escritura, ni se ha entregado el inmueble. Con respecto a esta última obligación narra que aquella intentó entregarle el inmueble el 19 de septiembre de 2013, no obstante, al acudir al predio y recorrerlo, advirtió que no estaba habitable porque faltaban obras por realizar, razón por la cual la vendedora se comprometió a realizarlas, sin embargo, no se le ha hecho entrega del inmueble apto para su habitación, lo que la ha motivado a formular esta acción resolutoria.

## **1. PRETENSIONES**

Con fundamento en el imputado incumplimiento del demandado, solicita se acojan las siguientes pretensiones:

- 1° Declarar la resolución de contrato de promesa de compraventa celebrado entre demandante y demandado.
- 2° Ordenar la restitución del precio pagado por el demandado, la suma de \$324.776.282.
- 3° Que se condene al demandado al pago de arras confirmatorias por el 10% equivalente a \$32.477.628.
- 4° Que se condene al demandado a restituirle la suma de \$629.000 que le pagó por concepto de gastos de medidores de servicios públicos.
- 5° Condenar a los demandados al pago de \$370.000 por concepto de gastos incurridos por concepto de pago del valor de la conciliación extrajudicial en derecho.
- 6° Condenar a los demandados al pago de \$1.800.000 por concepto de honorarios profesionales de abogado en que incurrió en el proceso de ejecución que se adelantó en su contra por el cobro de cuotas de administración de la copropiedad.
- 6° Condenar a los demandados al pago de \$545.624.154 por concepto de intereses causados sobre la suma pagada por el precio del inmueble.
- 7° Condenar a los demandados al pago de las costas del proceso.

## **ACTUACIÓN PROCESAL**

Por reparto de la oficina judicial de este distrito le correspondió el conocimiento de la demanda a esta sede judicial, quien mediante auto de fecha 11 de mayo de 2021, la admitió, se ordenó la notificación de la demandada y se le corrió traslado por el termino de ley para que la contestara.

Los convocados fueron notificados en debida forma y en ejercicio de su derecho de defensa, a través de apoderado judicial contestaron la demanda y formularon excepciones de mérito, defensas que se pusieron en conocimiento de la actora para su réplica.

Mediante auto de 7 de marzo de 2024 se convocó a las partes a la celebración de audiencia concentrada de los artículos 372 y 373 del CGP, se intentó conciliar por las partes en dos oportunidades, las cuales finalmente fracasaron. La audiencia concentrada tuvo lugar el 4 de octubre de 2024 donde se anunció el sentido del fallo y se expuso sus fundamentos en forma breve para proferir sentencia escrito conforme al numeral 5° del artículo 373 del CGP.

## **CONTESTACIONES**

### **PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION**

En síntesis, se opuso a los hechos y pretensiones de la demanda, admite la existencia del contrato de promesa de compraventa y que fue celebrado el 18 de septiembre de 2012, en que intervino como promitente vendedora. Con respecto a su obligación de suscribir la escritura pública en la fecha pactada 15 de febrero de 2013, afirma que no fue firmada por inasistencia de la compradora y que la entrega del inmueble se realizó el 19 de septiembre de

2013, fecha desde la cual la actora se constituyó en su poseedora. Formuló las siguientes excepciones de mérito:

- Mala fe contractual.
- Inexistencia de la obligación
- Cobro de lo no debido
- Contrato no cumplido.

**FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL.**

En síntesis, se opone a los hechos y pretensiones de la demanda, manifiesta que actuó en calidad de fiduciaria como administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL.FIDUBOGOTA, el cual se constituyó para el desarrollo del proyecto inmobiliario PARQUE RESIDENCIAL PUERTA DE LAS AMERICAS. Agrega que la fiduciaria como administradora cumple las ordenes que le den, no está contemplada dentro de sus obligaciones cubrir gastos que demanden las unidades privadas que conforman el patrimonio autónomo, ni efectuar reparaciones a los inmuebles que son comercializados por el fideicomitente desarrollador y, no es solidaria de ninguna obligación que provenga, del patrimonio autónomo, sus servicios son de medio mas no de resultado. Propone las siguientes excepciones:

- Falta de legitimación pasiva
- Mala fe contractual
- Inexistencia de la Obligación
- Cobro de lo no debido

## **2. PROBLEMA JURIDICO**

El problema jurídico se contrae a determinar si los requisitos decantados por la jurisprudencia para la prosperidad de la pretensión resolutoria, se encuentran acreditados, como lo son, la existencia de un contrato valido, el incumplimiento del demandado y el cumplimiento de la actora.

## **CONSIDERACIONES**

Concurren dentro del asunto sub-examine los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte, amén de que no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

En el caso que se estudia el demandante solicita la resolución del contrato de promesa de compraventa con indemnización de perjuicios, en virtud del incumplimiento del demandado de sus obligaciones como vendedor, la suscripción de la escritura pública de compraventa y a la entrega del inmueble.

El contrato es un instrumento común ordinario por el cual las personas buscan satisfacer necesidades, ya desde un aspecto personal ora desde otro eminentemente comercial o especulativo. Desde esta óptica, la intención de los contratantes es cumplirlos, es decir, cumplir las obligaciones pactadas, sin embargo, más allá de la buena fe que abriga ese querer, es lo cierto que el contrato contiene un poder vinculante para los intervinientes que les impone el deber de cumplirlos, por cuanto la ley civil así lo dispone al decir que “*Todo*

*contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (art. 1602)”*

No obstante, a pesar de la buena fe que direcciona su celebración, el pacto puede ser deshonrado por causas diversas que provocan el incumplimiento de las obligaciones pactadas, comportamiento censurable que da al traste con el interés económico de las partes y que, por lo tanto, debe ser sancionado para restablecer el equilibrio de esas relaciones.

Dos situaciones pueden presentarse en la relación contractual derivados de su incumplimiento:

1- Que solo una de las partes cumpla las estipulaciones que direccionan la ejecución del contrato, al tiempo que la otra no lo haga.

2- Que ninguna de las partes cumpla las estipulaciones contractuales, o lo hagan parcialmente.

El primero de los eventos está especialmente regulado en la ley civil, particularmente en el artículo 1546 cuyo texto dice:

*“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.”*

*“Pero en tal caso podrá el otro contratante, pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios (se subraya).”*

Según este contenido normativo, el contratante cumplido se legitima en causa para entablar las siguientes acciones y pretensiones:

a)- La acción de resolución del contrato con indemnización de los perjuicios que se le hayan causado.

b)- La acción ejecutiva para obtener el cumplimiento forzado del contrato con indemnización de los perjuicios que se le hayan causado.

El segundo de los eventos es cuestión distinta al supuesto normativo contemplado en el artículo 1546 del C. Civil que no se aplica a la circunstancia de recíproco incumplimiento, por demás, no encuentra otra expresa regulación en nuestra legislación interna, ha sido la jurisprudencia patria la que se ha ocupado de solucionar ese vacío normativo por aplicación analógica. En la sentencia CSJ, SC del 7 de diciembre de 1982, proceso ordinario de Luis Guillermo Aconcha contra Antonio Escobar. G.J. t. CLXV, págs. 345 a 347, la corte dijo sobre este tema:

*“En los contratos bilaterales, cuando ambos han incumplido, ninguno 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 como quedó anteriormente expuesto, es inaplicable frente a un litigante que se opone abiertamente a la resolución deprecada, como ha ocurrido con el demandado en este proceso.”*

Y más adelante, concluyó:

*“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”<sup>1</sup>.*

Premisa jurisprudencial que fue ratificada y corregida mediante sentencia SC1662-2019 del 5 de julio de 2019, radicación numero 11001-31-03-031-1991-05099-01, cuyo texto dice:

*“4.2. 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 ibidem.”*

Según este contenido jurisprudencial, los contratantes recíprocamente incumplidos se legitiman en causa para entablar las siguientes acciones y pretensiones:

- a)- La acción de resolución de contrato sin reclamación de indemnización de perjuicios ni cláusula penal.
- b)- La acción ejecutiva para obtener el cumplimiento forzado del contrato sin reclamación de indemnización de perjuicios ni cláusula penal.

Como viene de verse en ambos eventos de incumplimiento unilateral o de incumplimiento recíproco, las partes intervinientes tienen la posibilidad de optar por mantener la vigencia del contrato solicitando su cumplimiento forzado o solicitar su aniquilación para que desaparezca del mundo jurídico y las cosas regresen a su estado inicial, pero, mientras no ejerciten acciones en uno u otro sentido, el contrato seguirá produciendo sus efectos integralmente como lo manda el artículo 1602 del código civil al disponer que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, claro está que, si se efectiviza la acción resolutoria, en la sentencia que acoja las pretensiones se dispondrá en consecuencia la extinción del contrato y las restituciones mutuas, lo que también conlleva que el acuerdo que alguna vez existió ya no produce efecto alguno respecto de las obligaciones a cargo de las partes, y en ese mismo sentido, igualmente desaparecen las acciones que de él hubiesen podido derivarse en favor de las partes mientras estuvo vigente ese instrumento negociar.

En nuestro caso, se advierte que el actor formula su pretensión resolutoria con fundamento en el artículo 1546 del C. Civil, bajo la premisa fáctica del incumplimiento unilateral del promitente vendedor demandado quien no ha dispuesto la firmar la escritura de venta y la entrega material del inmueble, muy a pesar de haber aquella pagado el precio en su integridad.

---

<sup>1</sup> CSJ, SC del 7 de diciembre de 1982, proceso ordinario de Luis Guillermo Aconcha contra Antonio Escobar. G.J. t. CLXV, págs. 345 a 347.

Pues, bien, para la prosperidad de la pretensión resolutoria necesario se hace que se cumplan tres requisitos decantados por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como se observa en la sentencia de Casación del 27 de enero de 1981, con ponencia del Magistrado Humberto Murcia Ballén, estos son:

1. Existencia de un contrato bilateral válido.
2. Que el demandante haya cumplido sus obligaciones contractuales o se haya allanado a cumplirlas.
3. Incumplimiento total o parcial de las obligaciones del demandado.

Pasemos a verificar si se cumplen en este asunto los presupuestos antes relacionados, para la prosperidad de la pretensión:

#### Existencia de un contrato bilateral válido

El artículo 1740 del C. Civil enseña que el acto nulo es aquel a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. En sentido contrario, acto valido es aquel que reúne todos los requisitos que la ley prescribe para su valor. Con respecto al contrato de promesa de compraventa respecto del cual se formula la pretensión resolutoria, sus requisitos están consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, estos son:

- Que la promesa conste por escrito.
- 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 1502 del Código Civil.
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Una simple confrontación de estos requisitos con el ejemplar del contrato que milita a folios 60 a 72 del consecutivo 01 del expediente digital, arroja que aquellos se encuentran presentes, obsérvese que el contrato que las partes pretenden celebrar a futuro es el de compraventa, contrato típico regulado en el artículo 1849 y siguientes del C. Civil, está determinada la cosa objeto de venta, inmueble apartamento 8-3E, parqueadero B-35 y depósito B8-06, así como su precio \$324.776.282, además, no se advierte en su celebración la ausencia de alguno de los requisitos del artículo 1502 de esta misma codificación para la constitución de las obligaciones recíprocas de las partes, se precisó con toda claridad la fecha en que ha de celebrarse el contrato 15 de febrero de 2013 en la Notaria Segunda de Cartagena, por lo tanto, sin que se requiera mayor análisis, se puede concluir que el contrato de promesa de venta que se pretende resolver, es válido.

#### Que el demandante haya cumplido sus obligaciones contractuales o se haya allanado a cumplirlas.

No existe duda alguna para este despacho que este requisito se encuentra cumplido, por cuanto los elementos de juicios recaudados en el trámite de este asunto dan cuenta que pagó el precio en su integridad, incluso, con anticipación a la fecha pactada para la celebración del contrato de compraventa y la entrega material del inmueble, observemos estas evidencias:

- El texto de la demanda en sus hechos 4 y 5 en que la actora afirma haber cancelado la totalidad del precio para el mes de septiembre de 2012.

- El texto de las contestaciones de demanda de ambos demandados, en particular la respuesta al hecho número 4 de la demanda, en la que se admite que la compradora pagó la suma de \$324.776.282, tal y como se advierte en el consecutivo 21, folio 1 y en el consecutivo 29 folio 2 del expediente digital.

- Comprobante de Paz y Salvo de Cartera expedido por Promotora Puerta de las Américas, que da cuenta que la compradora MARIA NELLY FLOREZ RODRIGUEZ pagó la suma total de \$324.776.282, que corresponde a la totalidad del precio de venta del inmueble, tal y como se observa en la siguiente imagen tomada del consecutivo 000 folio 59 del expediente digital:

16/09/2013

PROMOTORA PUERTA DE LAS AMERICAS  
PAZ Y SALVO DE CARTERA

Nombre del comprador	
MARIA NELLY FLOREZ RODRIGUEZ	
APARTAMENTO:	PUERTA DE LAS AMERICAS
	APTO 08-3E
	PARKINGERO B-35
	DEPOSITO 88-06
	ACABADOS PREMIUM 81-03
	DERECHO BEACH CLUB 8C-0022
FECHA DE ESCRITURA PROGRAMADA	

1.	VALOR DEL APARTAMENTO	\$ 324.776.282
	RECIBIDO A LA FECHA POR EL VENDEDOR	\$ 324.776.282
	SALDO DEL APARTAMENTO	\$ 0
FORMA DE PAGO:		
A.	EFFECTIVO	\$
B.	CHEQUE	\$
	No. de Cheque	
	Banco	
C.	REGISTRO DE MONETIZACION	\$
D.	CONSIGNACION	\$
	Referencia	
	Banco	
TOTAL RECIBIDO CON CARGO AL INMUEBLE \$		

2. SALDO DE OBRAS ADICIONALES		
FORMA DE PAGO:		
A.	EFFECTIVO	\$
B.	CHEQUE	\$
	No. de Cheque	
	Banco	
C.	REGISTRO DE MONETIZACION	\$
D.	CONSIGNACION	\$
	Referencia	
	Banco	
TOTAL RECIBIDO CON CARGO A ADICIONALES \$		

RESUMEN	
SALDO PENDIENTE POR CANCELAR CON RECURSOS PROPIOS	
PAGO DE MEDIDORES: Agua, Luz y 10% del medidor de Gas	625.000
OBSERVACIONES:	<i>consignado tapados x claudia RA.</i>
PENDIENTE EL PAGO CORRESPONDIENTE A LA LIQUIDACION DE MEDIDORES DE SERVICIOS PUBLICOS	
Nota: La conciliación con el cliente se realizó basada en el estado de cuenta suministrado por el Departamento de Cartera de Spazio Constructora (soporte adjunto).	
DATOS QUIEN RECIBE:	DATOS QUIEN ENTREGA:
<i>[Firma]</i>	
Nombre:	Nombre:
Cargo:	Identificación:
El presente cierre de negocio se suscribe en la ciudad de Cartagena a los <u>19</u> días del mes de <u>Sept</u> de <u>2013</u>	

- El interrogatorio de parte rendido por el representante legal de la entidad demandada PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION, en cuya declaración admitió que la compradora pago el precio en su integridad, tal y como se advierte a las 1:09:35 de la audiencia:

P: “¿Diga si la promitente compradora pago el precio del inmueble?”

R: “Si estoy enterado”

P: “¿Es Decir, si lo pagó?”

R: “Si lo pagó”

- El texto de la cláusula quinta de la promesa de venta, en la cual se declara por los celebrantes que la compradora ya avanzó la suma de \$266.891.858 para la fecha de la firma de ese instrumento y que por lo tanto el saldo del precio es la suma de \$57.884.424, tal y como se observa en la siguiente imagen toma del consecutivo 000 folio 64:

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio y forma de pago de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta son los que se indican a continuación, obligándose **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a pagar este valor a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, cumplidamente, así:

El precio pactado por las partes para el (los) inmuebles objeto de este contrato, **LA SUMA DE TRESCIENTOS VEINTE Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$324.776.282) moneda corriente.**

De dicho valor **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha pagado hasta la fecha de la firma de la presente promesa, **LA SUMA DE DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 266.891.858 ) M/cte.**, valor que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** declara haber recibido a entera satisfacción.

Página 5 de 13

**PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**PARQUE RESIDENCIAL PUERTA DE LAS AMERICAS ETAPA I**

El saldo del precio, es decir **LA SUMA DE CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y CUATRO PESOS (\$ 57.884.424 ) M/cte.**

### 3. Incumplimiento total o parcial de las obligaciones del demandado.

Las obligaciones del promitente vendedor están consagradas en las cláusulas tercera y cuarta de la promesa de venta, verifiquemos cuáles son esas obligaciones y si fueron cumplidas por la entidad promotora demandada.

- Obligación de celebrar el contrato de compraventa. Se trata de una obligación de hacer y constituye la materialización del contrato de compraventa prometido, lo cual se cumple mediante el otorgamiento de la escritura pública de venta en la fecha pacta por los contratantes, observemos el contenido de esa cláusula:

**TERCERA: LA PROMETIENTE VENDEDORA Y EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que dará cumplimiento a este contrato el día Quince (15) de febrero de dos mil doce (2013) en la Notaría Segunda del Circulo de Cartagena, a las 10:00 a.m. de los términos del presente contrato. Se entiende que para que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** esté obligada a firmar la escritura de compraventa, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** debe haber cumplido todos los requisitos para ello, especialmente lo relativo a la cancelación de la totalidad del precio de venta antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, o la obtención del crédito en caso de requerirlo para cancelar el saldo adeudado conforme se establece en la cláusula quinta; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte de **EL BANCO**, como firma de pagaré, constitución de pólizas de seguros, etc, trámites que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara conocer y acepta cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien asumirá las consecuencias señaladas en este contrato.

Se determinó el 15 de febrero de 2013 como fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en la Notaría Segunda del Circulo de Cartagena, a las 10:00 a.m. Es de advertir que para el desarrollo del proyecto urbanístico Puerta de las Américas, se constituyó contrato de Fiducia Fiduciaria Bogotá S. A., y para tal efecto el inmueble sobre el que se desarrolla la construcción del proyecto con ocasión a ese contrato de fiducia se transfiere de inicio a la fiduciaria, quien queda como titular del dominio del inmueble, de la misma manera en lo sucesivo, las diferentes unidades inmobiliarias construidas al interior de aquella propiedad quedarán igualmente a nombre de la fiduciaria, sin embargo, es la promotora quien celebra las promesas de compraventa de estas unidades inmobiliarias, pero, será la fiduciaria quien otorgue la escritura pública de compraventa en la medida que los inmuebles están inscritos a su nombre ante la oficina de instrumentos públicos. De acuerdo con el contenido del contrato de fiducia, la fiduciaria procede a otorgar la escritura pública de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, cuando la promotora de le da esa instrucción, tal y como fue narrado por la representante legal de Fiduciaria Bogotá al rendir interrogatorio ante este despacho en el curso de la audiencia, sin esa instrucción esta entidad no otorga ese instrumento notarial de transferencia de dominio.

La revisión del expediente nos muestra que la promitente vendedora PROMOTORA PARQUE COMERCIAL PUERTA DE LAS AMÉRICAS, con respecto al otorgamiento de la escritura pública del inmueble 08-3E matrícula 060-260185 prometido en venta a la actora MARIA NELLY FLOREZ, solo vino a impartir esa instrucción a Fiduciaria Bogotá hasta el 5 de marzo de 2021, 8 años después de la fecha pacta por los contratantes para la firma de la escritura pública que debió materializarse el 15 de febrero de 2013, tal y como se advierte

en la siguiente imagen del documento denominado “Instrucción para realizar transferencia de dominio”, que obra en el consecutivo 21 folio 78 del expediente digital:

SEÑORES  
**FIDUCIARIA BOGOTA SA**  
**CARTAGENA**  
 =====  
**REF. INSTRUCCIÓN PARA REALIZAR TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-**

ARTURO LLAMAS CANO, identificado con la cédula 9.087.077, actuando en mi calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. FIDEICOMITENTE y desarrollador de los primeros bloques del PARQUE RESIDENCIAL PUERTA DE LAS AMERICAS, vengo ante usted con mi acostumbrado respeto a manifestar lo siguiente:

HECHOS

- Promotora PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS SA en su calidad de fideicomitente y Fiduciaria Bogotá en calidad de Fiduciaria celebraron un contrato de fiducia mercantil irrevocable el cual tuvo un objeto contractual afecto a unas finalidades.
- La celebración del contrato de fiducia mercantil irrevocable celebrado se dio para la constitución de un patrimonio autónomo en el cual estarían inmerso una serie de bienes inmuebles que posteriormente deberían ser transferidos a sus compradores finales.
- Que dentro del patrimonio autónomo que se constituyó aún existen unos inmuebles que no han sido transferidos a sus compradores finales por lo tanto se hace necesario darle la instrucción respectiva a la Fiduciaria para que proceda a la transferencia del dominio.
- Qué los siguientes inmuebles son los que aún no se han transferido a sus compradores finales:

APTO	MATRICULA INMOBILIARIA
02-1E	060-260076
03-1D	060-260099
03-3F	060-260115
04-1A	060-260120
04-1E	060-260124
07-2E	060-260154
08-3E	060-260185
09-3C	060-260207

- Que dentro del objeto contractual quedó establecido que una de las obligaciones de la Fiduciaria **es la de transferir las unidades de dominio privado del proyecto de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.**
- Que para que la Fiduciaria pueda proceder a realizar la transferencia de las unidades inmobiliarias a los compradores finales se hace necesario que el fideicomitente de instrucción respectiva.

---

INSTRUCCIÓN

- Se instruye a la Fiduciaria Bogotá S.A. para que proceda a realizar la transferencia de dominio de las siguientes unidades inmobiliarias privadas a sus compradores finales mediante la celebración de la escritura pública de transferencia así:

	PROPIETARIO	APTO	MATRICULA INMOBILIARIA
1	INTERCARIBE	02-1E	060-260076
2	IRINA ALEJANDRA BENTOREVOLLO	03-1D	060-260099
3	SANDRA PATRICIA GOMEZ CORREA	03-3F	060-260115
4	HENNINGS STENBERG	04-1A	060-260120
5	OLGA DUMAR	04-1E	060-260124
6	LINDA MARCELA SARMIENTO FERNANDEZ	07-2E	060-260154
7	MARIA NELLY FLOREZ	08-3E	060-260185
8	MOM COMUNICACIONES E.U	09-3C	060-260207

- Que se fije fecha y hora para celebrar la escritura pública de venta en la notaría segunda de Cartagena, y se les notifique a los compradores/propietarios para que procedan a su celebración.

Recibo notificación en el siguiente correo electrónico: [info@spazio.com.co](mailto:info@spazio.com.co)

Respectuosamente,

ARTURO LLAMAS CANO  
 R.L. PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL  
 PUERTA DE LAS AMERICAS S.A.

Fiduciaria Bogotá  
 REGIONAL CARTAGENA  
 RECIBIDO EN ORIGINAL  
 15 MAR 2021  
 Hora: 9:30 am  
 RADICACIÓN

De acuerdo al texto de la cláusula tercera del contrato del contrato de promesa venta, la condición para el otorgamiento de la escritura pública era que la promitente compradora hubiere cumplido con el pago del precio, condición que quedó comprobado en esta providencia fue cumplida íntegramente por la actora MARIA NELLY FLOREZ, razón por la cual la promotora estaba obligada al otorgamiento de ese instrumento notarial impartiendo oportunamente a la Fiduciaria Bogotá la instrucción de transferencia de dominio en favor de aquella, sin embargo, solo vino hacerlo 8 años después sin que se haya acreditado algún hecho justificativo de ese incumplimiento. Obsérvese que, en el interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de la promotora, este juzgador puso de presente en pantalla la promesa de venta obrante a folios 60 a 70 del expediente digital y leyó el contenido de la cláusula tercera de la promesa de compraventa que también podía ver el absolvente, y preguntó:

P: “¿Diga si la entidad que usted representa cumplió o no con esa disposición?”

R: “No cumplió”

Se le puso de presente al absolvente el documento obrante en el consecutivo 21 folios 78-79 del expediente digital, denominado “Instrucción para realizar transferencia de dominio” y el despacho preguntó:

P: “¿Señor Arturo, esa es su firma”

R: “Si señor”

P: “¿Dígale al despacho si conforme al documento que se tiene a la vista usted hizo esa petición a la fiduciaria el 5 de marzo de 2021 como lo dice el documento?”

R: “Si señor”

P: “¿Por qué la autorización se impartió a la fiduciaria hasta el 2021, cuando debía hacerse en el 2013”?

R: “Porque había una deuda con el Banco Caja Social crédito de constructor y ese crédito de constructor hubo que pagarlo previamente y entregamos alrededor de 22-23 inmuebles para sanear ese préstamo de constructor y poder escriturarle a todo el mundo.

Las respuestas dadas por el representante de la Promotora constituyen una confesión a la luz del artículo 191 del CGP, con respecto al incumplimiento de la obligación de hacer consagrada en la cláusula tercera del contrato de promesa y que consistía en el otorgamiento de la escritura pública de venta el 15 de febrero de 2013, sin justificación alguna.

Obligación de entrega material del inmueble. Se advierte que las partes convinieron en la promesa de venta que la entrega material se realizaría el 17 de febrero de 2013 a las 2:00 p.m., 2 días después de la firma de la escritura pública, tal y como se advierte en la siguiente imagen tomada del consecutivo 000 folio 64 del expediente digital:



**CUARTA: LA PROMETIENTE VENDEDORA** La entrega material de los bienes prometidos en venta se efectuará el **día (17) de Febrero de 2013 a las 2:0 pm** . Para que se lleve a cabo la mencionada entrega es requisito indispensable que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haya cancelado en su totalidad el precio del inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa.

Se advierte que era condición previa para el cumplimiento de la entrega material del inmueble, que la promitente compradora hubiese cancelado el precio de venta, condición que cumplió íntegramente esta última según lo estudiado en esta providencia, luego, era obligación de la Promotora promitente vendedora hacer la entrega material a la actora en la fecha pactada 17 de febrero de 2013, no obstante, se advierte que la entrega material solo se vino a gestionar hasta el 19 de septiembre de 2013, 7 meses después de la fecha pactada, tal y como se advierte en el acta de entrega de esa fecha obrante en el consecutivo 000 folio 48 del expediente digital y se observa en la siguiente imagen:

	<b>ACTA DE ENTREGA DE UNIDAD INMOBILIARIA AL PROPIETARIO</b>		<i>Sept 19/2013</i> Fecha Julio 24 de 2013
<b>PROYECTO</b> PARQUE RESIDENCIAL PUERTA DE LAS AMERICAS			
Promotora	PUERTA DE LAS AMERICAS	Unidad Inmobiliaria	No. Puertas 8-3E
			Matricula Inmobiliaria 060-
propietario	MARIA NELLY FLOREZ	Deposito	No. B8-06
			Matricula Inmobiliaria
Entregado a	MARIA NELLY FLOREZ	Garaje	No. Puertas B-35
			Matricula Inmobiliaria N.A.

Con el objeto de realizar la entrega material del inmueble, se reunieron el representante de LA PROMOTORA, LOREY VEGA HERNANDEZ, como SOCIEDAD VENDEDORA y el (la, los) señor (a,): MARIA NELLY FLOREZ identificado con C.C. 64578030 obrando: a) en nombre propio X\_\_ b), en representación de \_ en la ciudad de Cartagena de Indias, a los Veinticuatro(24) días del mes de julio de dos mil trece(2013).

Las partes intervinientes dejan expresa constancia que se recorrió el inmueble y que se encuentra de conformidad con lo ofrecido en ventas y que en constancia de lo anterior se suscribe la presente Acta y sus Anexos, que hacen parte integral de la misma.

En la presente acta se establecen los términos y condiciones dentro de los cuales, LA PROMOTORA atenderá por garantía las eventuales solicitudes y/o reparaciones que requiera el inmueble entregado. Estos términos se constatarán a partir de la fecha de la presente Acta.

#### GARANTIA POST-VENTA

LA PROMOTORA se acoge a lo establecido en la Resolución 009 de 2007 de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) y el Instituto Distrital de Urbanismo y Control (IDUC). (Ver Anexo 3)

#### SALVEDADES

LA PROMOTORA no responde por aquellos daños que se originen en hechos u omisiones de parte de EL (LA, LOS) PROPIETARIO(A, S) o por el mal manejo o desatención a las disposiciones contenidas en el Manual de Funcionamiento suministrado por LA PROMOTORA, y que contiene las indicaciones generales sobre el cuidado y mantenimiento de los bienes.

LA PROMOTORA no responderá por las modificaciones que EL (LA, LOS) PROPIETARIO(A, S) ejecuten en las unidades privadas, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS) PROPIETARIO(A, S).

LA PROMOTORA no garantiza la exactitud en los tonos de cerámicas y pintura para las reparaciones que deba realizar, en razón de las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales, circunstancia que acepta (n) EL (LA, LOS) PROPIETARIO(A, S), caso en el cual se utilizarán materiales de especificaciones similares.

LA PROMOTORA informa a EL (LA, LOS) PROPIETARIO(A, S) que la unidad de vivienda debe mantenerse bien ventilada, ya que los procesos constructivos son húmedos y requieren de tiempo para un curado total; por lo cual las viviendas se deben ventilar diariamente, siguiendo las recomendaciones establecidas en el Código de Construcciones.

ENT-AC-02

Versión 02 – Mayo 2008

1 de 2

	<b>ACTA DE ENTREGA DE UNIDAD INMOBILIARIA AL PROPIETARIO</b>		Fecha Julio 24 de 2013
<b>PROYECTO</b> PARQUE RESIDENCIAL PUERTA DE LAS AMERICAS			

LA PROMOTORA sugiere la instalación de un sistema electrónico de seguridad en su inmueble.

LA PROMOTORA realizará tratamiento de fisuras exceptuando los muros, paredes y en general mampostería que haya sido modificada, dentro de los términos establecidos en el Anexo 3.

#### MODIFICACIONES POST- VENTA

Cualquier modificación que El PROPIETARIO desee realizar en su inmueble debe estar sujeto al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas, debido a instalaciones posteriores de antenas comunales, parabólicas, T.V. y cable antes de la entrega de zonas comunes a la copropiedad.

EL PROPIETARIO manifiesta que LA PROMOTORA queda a paz y salvo por concepto de la entrega del inmueble objeto de la compraventa.

Para resolver las inquietudes con LA PROMOTORA que se presenten posteriores a la entrega, EL PROPIETARIO deberá comunicarse a través de la intranet del Propietario en la página web [www.suintranet.com](http://www.suintranet.com) o comunicarse con el Departamento de Servicio al Cliente al teléfono 6363099, Extensión 114 - 116, o al email [servicioalcliente@spaziourbano.com](mailto:servicioalcliente@spaziourbano.com)

A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) enunciados en el presente documento, EL( LOS) PROPIETARIO(S), se obligan a efectuar el pago de los servicios públicos domiciliarios, las cuotas mensuales de administración bien sea provisional o definitiva así como las cuotas extraordinarias que la administración señale, y todos aquellos otros servicios que a bien haya(n) decidido contratar y expensas comunes a que haya lugar, en virtud de los bienes y/o derechos asignados.

Para constancia de la entrega de los inmuebles objeto de la Compraventa, se firma la presente Acta en la ciudad de Cartagena de Indias, a los Veinticuatro (24) días del mes de julio del año 2013.

REPRESENTANTE PROMOTORA	PROPIETARIO (A,S)
Firma: 	Firma:
Nombre: LOREY VEGA HERNANDEZ C.C. 45.445.270	Nombre: MARIA NELLY FLOREZ C.C.

Anexos: Anexo 1. Constancia de Recorrido del inmueble  
Anexo 2. Entrega de Llaves  
Anexo 3. Resolución 009 de 2007 de CAMACOL y el IDUC

FNT-AC-02

Versión 02 – Mayo 2008

2 de 2

El documento está fechado 19 de septiembre de 2013, 7 meses después de la fecha pactada para la entrega, pero, además, solo está firmado por la representante de la Promotora “LOREY VEGA HERNANDEZ”, no está firmado por la promitente compradora MARIA NELLY FLOREZ, de forma que este documento por sí mismo no acredita la entrega material en esa fecha.

La actora indica en su demanda que al momento de la entrega material del inmueble se establecieron varios pendientes en relación con lo pactado en la promesa de compraventa y que impedían su habitabilidad tales como, humedades en el cielo raso y en el balcón, falta de instalación de cielo raso y puntos de luz en el área del comedor, división en vidrio del baño partida, no entrega de depósito, entre otros que se consignaron en el acta de entrega con el compromiso de ser atendidos por la promotora para la habitabilidad del inmueble. Al expediente se allegaron los anexos 1 y 2 del acta de entrega, en el anexo 1 se comprueba que se dejaron las constancias de los pendientes, tal y como se advierte en la siguiente imagen tomada del consecutivo 000 folio 50:

		ANEXO 1 CONSTANCIA DE RECORRIDO DEL INMUEBLE				Sept 19 / 2013 Fecha Julio 24 / 2013	
PROYECTO		Parque Residencial Puerta de las Americas					
Promotora	PUERTA DE LAS AMERICAS			Unidad Inmobiliaria	Puertas- 8-3-E		
Propietario	MARIA NELLY FLOREZ			Garaje	B-35		
Entregado a	MARIA NELLY FLOREZ			Deposito	B-8-06		
ITEM		OBSERVACIONES					
SALA Puerta Balcón Comedor Depósito Inmueble		Humedad en el raso Falta de instalación del raso Humedad en el raso Se hicieron Ventanas Falta entrega 1) cableado para A.A.					
REPRESENTANTE PROMOTORA				PROPIETARIO (A.S)			
Firma, 				Firma,			
Nombre LOREY VEGA HERNANDEZ : C.C.				Nombre MARIA NELLY FLOREZ C.C.			

El documento esta fecha 19 de septiembre de 2013, se observa firma de la representante de la promotora “LOREY VEGA HERNANDEZ”, y ciertamente en él se consignaron los pendientes que debía asumir la constructora para la habitabilidad del inmueble, no obstante, en el expediente no existe prueba alguna de que esas obras de construcción se hubiesen realizado por la Promotora con posterioridad a esa fecha y mucho menos existe prueba de que en fecha posterior la promitente compradora MARIA NELLY FLOREZ haya recibido materialmente el inmueble. Este despacho en el interrogatorio rendido por el representante legal de la promotora el día de la audiencia concentrada, le preguntó sobre el cumplimiento de esa obligación y para tal efecto le puso de presente en pantalla el texto de la promesa de compraventa y particularmente el folio que contiene la cláusula cuarta donde se pacta el día 17 de febrero de 2013 como la fecha de entrega del inmueble, el despacho le leyó su contenido y preguntó:

P: “¿Díganos si eso se hizo efectivamente?”

R: “Bueno, de acuerdo con los documentos que me están mostrando y lo que está diciendo la doctora Lorey, no le entregaron el inmueble oportunamente por fallas de construcción, no lo recibió, pero que a ella se le hizo incluso el acta

para entregárselo y ella no lo recibió por unos inconvenientes que..., esa parte la maneja la postventa que es la que hace todos los arreglos cuando se va a entregar el inmueble”

Las respuestas del representante legal dan cuenta que el inmueble no fue entregado oportunamente por fallas en la construcción, circunstancias que llevaron a la promitente compradora a no recibirlo, de hecho, ese mismo día en que se hizo el recorrido del inmueble 19 de septiembre de 2013, también se levantó acta de entrega de llaves, documento que se puede observar en la siguiente imagen obrante en el consecutivo 000 folio 58:

	ANEXO 2 ENTREGA DE LLAVES		No. Sept 19/2013 Julio 24/ 2013
Puerta de las Américas			
Promotora	Puerta de las Americas S.A.	Unidad Inmobiliaria	Puertas Blq 8-3-E
Propietario:	MARIA NELLY FLOREZ	Garaje	B-35
Entregado a	MARIA NELLY FLOREZ	Deposito	B8-06
UBICACIÓN	CANTIDAD	OBSERVACIONES	
ENTRADA PRINCIPAL	3/2	① No ver para detalles	
ALCOBA PRINCIPAL	3		
ALCOBA 2	3		
ALCOBA 3	3		
ALCOBA SERVICIO			
VESTIER			
BAÑO PRINCIPAL			
BAÑO 2			
BAÑO 3			
BAÑO 4			
ZONA DE ROPAS			
DEPÓSITO	faltó		
GARAJE			
REPRESENTANTE PROMOTORA	PROPIETARIO (A,S)		
Firma 	Firma		
Nombre: LOREY VEGA HERNANDEZ CC.	Nombre: MARIA NELLY FLOREZ C.C.		

El documento que se titula “ANEXO 2 ENTREGA DE LLAVES”, está fechado 19 de septiembre de 2013 y en él se observa la firma de la representante de la Promotora “LOREY VEGA HERNANDEZ”, sin embargo, se echa de menos la firma de la promitente compradora MARIA NELLY FLOREZ, luego, este documento por sí mismo no acredita que esta última haya recibido las llaves del inmueble, de hecho, en el interrogatorio de parte que este despacho realizó a la actora, le puso de presente este documento y le preguntó si había recibido las llaves, a lo que respondió que no las había recibido ni le habían entregado el inmueble reparado.

De lo que viene de verse con las pruebas apreciadas anteriormente, se puede arribar a la conclusión de que la Promotora no cumplió su obligación de entregar el inmueble prometido en venta oportunamente a la promitente compradora MARIA NELLY FLOREZ, ni en la fecha pactada en la promesa de venta 17 de febrero de 2013, ni con posterioridad a esta fecha en condiciones de habitabilidad y que, incluso, para la fecha de celebración de la audiencia aún no se cumplió esa obligación.

Hasta lo aquí estudiado emerge que la actora acreditó los tres requisitos que deben concurrir para acoger su pretensiones resolutoria, contrato válido, cumplimiento de su parte e incumplimiento del demandado, conforme a lo

exigido por el artículo 1546 del C. Civil, lo que motiva la declaratoria de resolución de contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, así se declarará en la resolutive.

### **Restituciones Mutuas**

Ahora bien, considerando que la resolución implica que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato, corresponde en este punto pronunciarse sobre las restituciones mutuas. Frente a las reglas que gobiernan las restituciones mutuas cuando opera la resolución, la jurisprudencia ha indicado que son aplicables las que en materia de reivindicación rigen las prestaciones mutuas, comoquiera que la resolución de la compraventa apareja una acción restitutoria<sup>2</sup>. La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia indicó:

“los efectos de la declaratoria de la resolución de la compraventa son los que ordinariamente produce la acción resolutoria consagrada en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, para todo tipo de contratos bilaterales. Sin embargo, en el caso concreto de la compraventa, algunos de ellos vienen señalados en textos especiales que, aunque no se invoquen en la demanda, deberán ser reconocidos de oficio por el juez en tanto constituyen disposiciones que entrañan consecuencias jurídicas de carácter imperativo”<sup>3</sup>.

Se determinó en esta providencia que la promitente compradora pagó la suma de \$324.776.282 como precio de venta en forma íntegra al promitente vendedor, por lo tanto, ha de disponerse que este le restituya esta suma de dinero debidamente actualizada más el pago de intereses desde la fecha en que se produjo el pago.

En igual sentido se ordenará la restitución actualizada de la suma de \$629.000 correspondiente al pago de medidores de agua, luz y 10% del medidor de gas, conforme a la constancia que se dejó en el comprobante de Paz y Salvo expedido por la promotora fechado 19 de septiembre de 2013, de haberse consignado por la promitente compradora.

Con respecto a los honorarios pagados al centro de conciliación SOLUCIONES PACIFICAS, no se acreditó su correspondiente pago ni el monto sufragado, incluso, en el interrogatorio de parte que el despacho formuló a la actora sobre este rubro, en su respuesta no pudo precisar la suma cancelado ni la existencia de comprobante de los pagado.

Con respecto a los costos de defensa judicial que la actora debió cancelar a su apoderado judicial dentro del proceso de ejecución adelantado en su contra por la Copropiedad Puerta de las Américas Parque Residencial ante el juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena, debe advertirse que no existe relación de causalidad entre esa erogación, entendida como el daño o perjuicio sufrido, y el hecho del incumplimiento contractual de la Promotora demandada en este asunto, más aún, considerando que la actora declaró ante este despacho que ese proceso de ejecución fue decidido a su favor, circunstancia que implica al interior de ese proceso judicial aplicar el contenido del numeral 1° del artículo 365 del C.G. P., según el cual:

### **Artículo 365.**

“**Condena en costas.** En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

---

<sup>2</sup> C. S. J., Sala de Casación Civil, Sentencia de 15 de diciembre de 2022, Exp. No. 11001-31-03-035-2019-00014-01.

<sup>3</sup> C. S. J., Sala de Casación Civil, Sentencia de 17 de agosto de 2016, Exp. No. 11001-31-03-007-2007-00606-01.

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.”

Significa ello que en ese proceso de ejecución se debió condenar a la ejecutante Copropiedad Puerta de las Américas Parque Residencial, a pagar en favor de la demandada MARIA NELLY FLOREZ, las costas y perjuicios causados con la ejecución, liquidando las agencias en derecho u honorarios profesionales conforme a las tarifas respectivas, de manera que lo que pagó a su apoderado judicial queda compensado con esas condenas en su favor.

También se determinó en esta providencia que la promitente vendedora demandada no hizo entrega material del inmueble a la actora, razón por la cual no hay lugar a ordenar la restitución de la cosa.

### **Actualización de los valores a restituir**

Valor a actualizar: \$266.891.858

Formula:  $VAP = \frac{IPC \text{ actual}}{IPC \text{ inicial}} \times PC \text{ inicial}$   
IPC actual= 144.02 (sep-2024)    PC inicial=77.96 (sep-2018)

VAP=  $(144.02 / 77.96) \times 266.891.858 = 493.044.707$

Valor a actualizar: \$57.884.424

IPC actual= 144.02 (sept-2024)                      IPC inicial= 79.73(sept 19 2013)

VAP=  $(144.02/79.73) \times \$57.884.424 = 104.559.322$

Valor a actualizar: \$629.000

IPC actual= 144.02 (sept-2024)                      IPC inicial= 79.73 (sept 19 2013)

VAP=  $(144.02/79.73) \times \$629.000 = 1.136.191$

### **Legitimación Fiduciaria Bogotá**

La legitimación en la causa como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio. La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. La Corte se ha expresado sobre este tema de la siguiente manera:

“La Sala ha sostenido que el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que «si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor”<sup>4</sup>

Confrontando esta premisa jurídica con la particular circunstancia de la convocada FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, se advierte que carece de

<sup>4</sup> Sentencia SC 16669-2016, noviembre 18 de 2016, M.P. Ariel Salazar

legitimación pasiva frente a las pretensiones de la actora, obsérvese que el objeto de la acción es obtener la resolución del contrato de promesa de compraventa con fundamento en el incumplimiento de la promitente vendedora; ya quedó sentado en esta providencia que uno de los requisitos de esta acción es la acreditación de un contrato válido, precisamente porque no se puede resolver lo que no existe o es nulo, luego, partiendo de ese acuerdo de voluntades válido se determina la legitimación de quienes pueden ser convocados a la acción resolutoria y que aquellas personas que han de soportar las decisiones que se adopten en la sentencia, entre estas, las restituciones mutuas que solo se podrán exigir a quienes intervinieron como parte en ese instrumento negocial, por ejemplo, quien recibió el inmueble como comprador deberá restituirlo al vendedor y este, si recibió el precio como pago, deberá devolver esa suma de dinero. Tales exigencias no pueden formularse en nuestro caso frente a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, por cuanto no intervino como parte en el contrato de promesa de venta que se pretende resolver, al no intervenir como parte no adquirió ninguna de las obligaciones propias de ese contrato y que fueron acordadas por las partes PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION ( Promitente vendedora) y MARIA NELLY FLOREZ RODRIGUEZ (Promitente compradora). Las únicas obligaciones adquiridas por la fiduciaria son aquellas que se consagran en el contrato de fiducia que esta celebró con la promotora, las cuales se limitan a su calidad de administradora del patrimonio autónomo denominado DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, en tal sentido, no tiene injerencia alguna en las disposiciones que se deriven de la relación contractual establecidas por aquellos como promitentes contratantes.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena, administrando justicia y por autoridad de la ley,

### 3. RESUELVE:

**PRIMERO: NEGAR** las excepciones de mérito formuladas por la demandada PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION.

**SEGUNDO: DECLARAR** la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION y MARIA NELLY FLOREZ RODRIGUEZ, por incumplimiento unilateral de la promitente vendedora.

**TERCERO: ORDENAR** como consecuencia de la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, las siguientes restituciones de dinero a cargo de la promitente vendedora PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION:

La suma de \$266.891.858 que indexada equivale a \$493.044.707

La suma de \$57.884.424 que indexada equivale a \$104.559.322

La suma de \$629.000 que indexada equivale a \$1.136.191

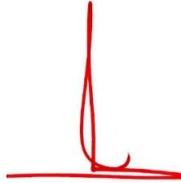
**CUARTO: ORDENAR** que sobre las sumas anteriores se paguen intereses comerciales así: sobre \$266.891.858 a partir del 18 de septiembre de 2012, sobre \$57.884.424 a partir del 19 de septiembre de 2013 y sobre \$629.000 a partir del 19 de septiembre de 2013.

**QUINTO: NEGAR** la pretensión de condena al pago de los conceptos de gastos de conciliación extrajudicial y honorarios de abogado de proceso de ejecución, conforme a lo precisado en esta providencia.

**SEXTO: DECLARAR** probada la excepción de falta de legitimación en la causa pasiva formulada por FIDUCIRIA BOGOTA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL.

**SEPTIMO: CONDENAR** a la demandada PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A. EN LIQUIDACION, al pago de las costas que se hayan causado en este proceso. Señálense agencias en derecho en la suma de \$24.000.000. Por secretaría liquídense.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**



**JAVIER CABALLERO AMADOR  
JUEZ**

Firmado Por:  
Javier Enrique Caballero Amador  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Cartagena - Bolivar

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: **bbf970469cd6cb093dd98495112d84a54b2609c6c6c31fdf83938dfc9044e82d**

Documento generado en 10/10/2024 09:09:17 AM

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