



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito
Funza - Cundinamarca

[secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov](mailto:secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co)
[.co](http://cdo.gov.co)

Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2
Tel. 0918254123

Funza, Cundinamarca, veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO:	VERBAL DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE:	EDICSON GIOVANNI FIERRO CARREÑO
DEMANDADO:	LUIS ALFONSO RODRÍGUEZ ÁVILA
RADICACIÓN:	2019-01167 25286 31 03 001 2017 00627 00 (1ra instancia)

ASUNTO

Procede el Juzgado a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del 22 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado Civil Municipal de Mosquera (Cundinamarca).

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Dan cuenta los hechos que entre **EDICNZN GIOVANNI FERRO CARREÑO** y **LUIS ALFONSO RODRÍGUEZ ÁVILA**, se celebró un contrato de promesa de compraventa, el día 2 de agosto de 2013, respecto de la casa de habitación de interés social, situada en la carrera 19 A # 17 - 27, junto con el lote en él construido, distinguido como vivienda B del lote 25 de la manzana C1, de la urbanización el Remanso del municipio de Mosquera, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran plasmados en la citada promesa de compraventa y en la Escritura Pública de adquisición 1873 del 2 de mayo de 2013, otorgada de la Notaría 48 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1788548.
- 1.2. En la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa se obligó a transferir el inmueble prometido en venta libre de todo gravamen y a paz y salvo de todas las obligaciones que un inmueble pueda tener.
- 1.3. En la cláusula quinta el comprador y aquí demandante se obligó a pagar la suma de \$77'000.000, los cuales se cancelarían con \$23'000.000 a la firma del contrato de promesa de compraventa y el saldo, esto es, \$53'900.000, con un crédito otorgado al comprador por parte del Banco Caja Social, el cual refiere le fue aprobado el 4 de junio de 2013, por la suma de \$74'000.000, contando 540 días para tramitarlo.
- 1.4. Que el inmueble prometido en venta cuenta con un patrimonio de familia inembargable constituido mediante Escritura Pública 1873 del 2 de mayo de 2013 ante la Notaría 48 de Bogotá, gravamen que a la fecha de presentación de la demanda dice encontrarse vigente.

- 1.5. Informan que el demandante le solicitó de forma verbal al demandado la cancelación del patrimonio de familia que pesa sobre el bien inmueble prometido en venta, para que el Banco Caja Social pueda realizarle el desembolso del crédito al demandante, recibiendo como respuesta que no hasta tanto no se cancelara la totalidad del inmueble.
- 1.6. Aduce el extremo actor que el contrato de promesa de compraventa del inmueble había sido condicionado al pago del saldo con el producto del crédito que se reitera ya había sido aprobado por el Banco Caja Social, condición estipulada en el literal b) de la cláusula quinta del respectivo contrato.
- 1.7. Que los contratantes fijaron que en caso de incumplimiento en cualquiera de las obligaciones una multa que corresponde al 10% del costo total del bien inmueble objeto de venta.
- 1.8. Aduce el demandante que con autorización del prometiente vendedor y aquí demandado efectuó mejoras en el inmueble que ascienden a la suma de \$37'903.661.06.
- 1.9. Que ante la imposibilidad de continuar con el contrato por el incumplimiento de la parte demandada, en razón a la negativa a cancelar la constitución del patrimonio de familia del inmueble prometido en venta para que el Banco Caja Social le desembolsara el crédito que ya le había sido aprobado, el demandante acudió al Centro de Conciliación Fundación Servicio Jurídico Popular, ubicado en la calle 36 # 13 - 31 de Bogotá y lo citó para audiencia de conciliación el 21 de febrero de 2014, donde acordaron suspender la diligencia mientras se intentaba llegaba a vender el inmueble por el valor que las partes consideraran y de ese dinero el vendedor y aquí demandado le pagaría al comprador la suma de \$60'000.000.
- 1.10. Comoquiera que no se vendió el inmueble, el Centro de Conciliación citó nuevamente a la convocante y a la convocada para continuar con la audiencia suspendida, pero el demandado no asistió ni justificaron su inasistencia, por lo que el 22 de julio de 2014 expidió la respectiva constancia de inasistencia.
- 1.11. **Las pretensiones de la demanda se contraen a que:** **1.** Que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa; **2.** Se condene al extremo demandado a reintegrar la suma de \$23'100.000, que fueron entregados como abono inicial del contrato; **3.** Se condene al demandado a pagar la suma de \$37'903.661.06, por concepto de mejoras; **4.** Se condene al demandado a cancelar la suma de \$7'700.000 por concepto de cláusula penal para la parte incumplida, y, **5.** Se condene en costas al demandado.

2. RÉPLICA DEL EXTREMO PASIVO A LA DEMANDA

2.1. CON RELACIÓN A LOS HECHOS:

- 2.1.1. Con relación a que se celebró un contrato de promesa de compraventa, aceptó que era cierto.
- 2.1.2. En lo que atañe a que el demandado se obligó a transferir el inmueble, libre de gravámenes, también asintió ser cierto.
- 2.1.3. Con relación al precio del contrato y la forma de pago, señala que es cierto parcialmente, porque los dineros que debía desembolsar el banco fueron incumplidos.

- 2.1.4. En cuanto a la gestión del crédito que realizó el demandante, señala que no es cierto, toda vez que el mencionado no presentó en tiempo ni en debida forma el documento idóneo de la aprobación del crédito por parte de la entidad bancaria.
- 2.1.5. En lo que se refiere a que el inmueble prometido en venta se encuentra afectado con patrimonio de familia inembargable, gravamen que se encuentra a la fecha vigente, señaló que es parcialmente cierto, porque los hijos del demandado son todos mayores de edad y el gravamen se cancela en un solo acto notarial.
- 2.1.6. En lo que atañe a que el demandante le solicitó al demandado la cancelación del patrimonio de familia para que el Banco Caja Social pudiera desembolsar el crédito y que según el dicho del extremo actor la respuesta fue que no se haría hasta tanto no se cancelara la totalidad del inmueble, arguye el demandado que es falso.
- 2.1.7. En cuanto a que el contrato de promesa de compraventa había sido condicionado al pago del saldo con el producto del crédito, adujo que es parcialmente cierto, en virtud a que el demandante no probó el documento de aprobación del crédito que le expidió la entidad Bancaria.
- 2.1.8. Que los contratantes y aquí extremos del litigio fijaron en el contrato como cláusula en caso de incumplimiento, el 10% del costo total del inmueble objeto de la venta, puntualizó que es cierto.
- 2.1.9. Con relación a la autorización que pregona el demandante le otorgaron para efectuar mejoras y que ascienden a \$37'903.661.06, puntualizó que es falso y que la simple manifestación de mejoras no constituye plena prueba.
- 2.1.10. En lo que refiere al incumplimiento del contrato por negarse el demandado a cancelar la constitución del patrimonio de familia y que el demandante acudió al Centro de Conciliación Fundación Servicio Jurídico Popular para llegar a un acuerdo, respondió que es parcialmente cierto.
- 2.1.11. En el hecho que se relaciona con que en el centro de conciliación se llegó a un acuerdo, manifestó ser parcialmente cierto, en razón a que el demandante no se hizo presente sino que fue representado por su abogado.
- 2.1.12. En lo referente a que el centro de conciliación citó nuevamente a las partes, puntualiza que es parcialmente cierto porque ninguna de las partes asistió, según se infiere de la constancia de inasistencia expedida por el Centro de Conciliación Fundación Servicio Jurídico Popular.
- 2.1.13. Por último, en lo que guarda relación con que el Centro de Conciliación expidió la constancia de inasistencia, afirmó ser cierto.

2.2. EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

- 2.2.1. **Falta de legitimación en la causa.** Que a raíz de no presentar la prueba idónea de la aprobación del crédito por parte de la entidad bancaria, el demandado entró en estado de total desconfianza, ya que no tenía certeza del incumplimiento del pago de lo acordado y no se avizoraba por su parte documento alguno para firmar el

documento escriturario, traslativo del derecho real de propiedad, como se ha sostenido en el gravamen consistente en el patrimonio de familia, el cual no era un obstáculo válido, para el cumplimiento de lo pactado, al ser los hijos del vendedor mayores de edad y dado que en la escritura pública que solemniza la venta, se efectuaría en legal forma la cancelación del patrimonio, en un solo documento escriturario.

- 2.2.2. **RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO.** Señala que sabido es que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido y que tal precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados en el contrato; fundamenta la excepción respecto de los contratos bilaterales, que frente al contrato de compraventa se da. en el cumplimiento de uno de los contratantes y el cumplimiento del otro, tal como lo tiene concebido el Código Civil, en sus arts. 1546, 1882 y 1930, puntualizando que en estas normas se afirma que, si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

- 3.1. Admitida la demanda mediante auto del 25 de agosto de 2017 (fl. 48), el demandado se notificó el 30 de enero de 2019, acto mediante el cual se le corrió traslado por el término de 20 días para que contestara la demanda y formulara las excepciones que a bien tuviera (fl. 63, cdno 1).
- 3.2. Dentro del término legal concedido el demandado, el 26 de febrero de 2019 contestó la demanda y en escrito separado propuso excepciones de mérito (fls. 90 a 94), el extremo demandante guardó silencio respecto de las defensas exceptivas formuladas por el demandado.
- 3.3. El 12 de julio de 2019 se señaló fecha para la audiencia de que tratan los arts. 372 y 372 del CGP y se decretaron las pruebas del proceso (fl. 100).
- 3.4. Se efectuaron las audiencias propias del Código General del Proceso.
- 3.5. Fracasada la conciliación, decretadas las pruebas pedidas por las partes y agotada la etapa probatoria se dispuso alegar de conclusión, derecho del cual hicieron uso ambas partes: el extremo demandante para insistir en la prosperidad de sus pretensiones y el demandado para implorar por la denegación.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Tras aludir a los fundamentos normativos de la acción incoada, la Juzgadora de primer grado estableció los presupuestos para su prosperidad, determinó los requisitos que debe cumplir el contrato de promesa e hizo algunas precisiones teóricas apoyadas en la doctrina y la jurisprudencia en torno a la acción resolutoria, fincada en el art. 1546 del Código Civil.

Bajo tales lineamientos abordó el estudio del caso concreto y en desarrollo de ello encontró demostrada la relación contractual entre las partes, las exigencias propias del contrato de promesa, empero puntualizó que el

demandante no acreditó los requisitos establecidos por la normatividad civil vigente para que se configurara la situación prevista en el art. 1564 del C.C., esto es, no cumplió con sus obligaciones para que se consagre la condición resolutoria contractual, de donde coligió la imposibilidad de declarar su resolución por incumplimiento en cabeza del demandado, por lo que decidió NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

5. RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con esa decisión la parte demandante apeló la sentencia y para sustentar su recurso, aunque no se observe la técnica procesal y jurídica que se debe, para enrostrar y desarrollar los reparos que en su dicho contenía la sentencia, manifestó que el vendedor no colaboró con el levantamiento del patrimonio de familia para que se hubiera podido llevar a feliz puerto el negocio, lo que convierte al demandado en la parte incumplida, toda vez que se obligó a escriturar el bien libre de todo gravamen, no obstante que el demandante trató por todos los medios de cumplir con su parte, haciendo todo lo que a él correspondía; que entre los requisitos de las entidades bancarias se encuentra el que no efectúan trámite notarial alguno, cuando sobre el bien que se pretenda hipotecar exista un gravamen, aspectos que expone casi para todas los tópicos que enrostró, reiterando las pretensiones, agregando en algunos de ellos que la Juez de primera instancia está contribuyendo a que se configure un enriquecimiento sin justa causa en favor del demandado y en contra del patrimonio económico del demandante.

Con base en los argumentos reseñados solicitó revocar la sentencia y en su lugar acoger las pretensiones del libelo introductorio.

6. CONSIDERACIONES

En primera medida debe procederse a verificar la existencia de los presupuestos procesales, que son condiciones que se tienen para que una sentencia sea válida. En efecto, la competencia, por los factores que la determinan, se radicó en el Juzgado de primera instancia, y ahora en esta Superioridad funcional. En ese orden de ideas se tiene que las partes son capaces y comparecieron legalmente; la demanda fue presentada en debida forma; el procedimiento se adelantó sin incurrir en causal alguna de nulidad; no existe impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda; y vale decir que finalmente, las garantías fundamentales propias del juicio fueron respetadas.

Entrando ya en materia y de conformidad con el art. 1611 del Código Civil, se tiene que para que la promesa produzca obligaciones deben concurrir las siguientes circunstancias:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511, 1502 del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.
Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Ahora bien, ha decantado la doctrina y la jurisprudencia, con fundamento en el artículo 1546 del Código Civil, que para la viabilidad y procedencia de la acción resolutoria se requiere, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Existencia de un contrato bilateral válido;
2. Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó la convención, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y
3. Que el demandante haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados.

Al desligar las anteriores circunstancias y condiciones en el caso sometido a estudio, se tiene que se acreditó:

1. La existencia de un contrato de promesa de compraventa que se plasmó por escrito.
2. Que se estipuló la compra y venta de un bien inmueble.
3. La fijación del plazo, fecha, hora y lugar de la firma.
4. Que quedaría pendiente únicamente para el perfeccionamiento del contrato, la tradición del bien raíz.
5. De otra parte, se probó que el contrato fue bilateral y como consecuencia de ello las partes pactaron sus obligaciones.

Con relación a los tópicos del incumplimiento del demandado y el allanamiento del demandante a honrar sus obligaciones cumpliendo con ellas, pasa el Despacho a analizar los mismos.

6. incumplimiento del demandado y, 7. que el demandante haya cumplido.

En cuanto a estos dos tópicos y a voces del artículo 1546 del Código Civil, sólo el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir, podrá solicitar la acción resolutoria del contrato y el retorno de las cosas a su estado anterior con indemnización de perjuicios, y dicha pretensión se enerva, se debilita, cuando quien eleva su reclamo judicial demuestra que el otro contratante se halla en mora de cumplir, siempre y cuando quien clama las pretensiones acredite que honró el cumplimiento de sus cargas, esto es, cuando se demuestran los fundamentos de hecho que estructuran la “*exceptio non adimpleti contractus*”, sin dejar de lado que el demandado también puede desvirtuar el incumplimiento que se le imputa.

El art. 1609 del C.C., consagra:

“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

Se pueden presentar, en consecuencia, frente a esta norma varias hipótesis; las cuales analizó la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 29 de noviembre de 1.978 G.J. T CLVIII, pág. 298:

“Que el demandante cumplió con sus obligaciones, caso en el cual no cabría la excepción de contrato no cumplido.

Que el demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, porque el demandado que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allanó a hacerlo. En este caso tampoco procedería la exceptiva indicada, “...pues de lo contrario fracasaría la acción resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios...”

Que el demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y el demandado, que debía cumplir después de aquél según el contrato, tampoco ha cumplido ni se allana a hacerlo, porque el demandante no lo hizo previamente como debía. En este evento si puede el demandado proponer con éxito la excepción de contrato no cumplido.

Que el demandante y demandado tenían que cumplir simultáneamente, es decir, que las mutuas obligaciones eran exigibles en un mismo momento.

Para esta última hipótesis, se presentan varias circunstancias:

- Que el demandante ofreció el pago al demandado y estuvo listo a hacerlo en la oportunidad y forma debidas, pero el demandado no hizo ni lo uno ni lo otro. La excepción obviamente no tiene cabida.

- Que el demandante no ofreció el pago ni estuvo listo a hacerlo en la forma y tiempo debidos, en tanto que el demandado sí hizo ambas cosas. Contrario al caso anterior aquí la excepción si tiene cabida.

- Ni el demandante ni el demandado ofrecieron el pago, ni estuvieron listos a hacerlo. No concurrieron a pagarse mutuamente, por motivos distintos del incumplimiento del otro, no constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito. En este caso el demandado no puede entonces proponer legítimamente la excepción de contrato no cumplido, como quiera que su incumplimiento no encuentra justificación.

Se concluye de lo anterior que, en los contratos en que las recíprocas obligaciones deben ejecutarse sucesivamente, es decir, primero las del uno y luego las del otro contratante, el que no recibe el pago que debía hacerse previamente sólo puede demandar el cumplimiento del contrato si él cumplió o se allana a cumplir conforme 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; y que para aquellos eventos en que las mutuas obligaciones deben ejecutarse simultáneamente, 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 parte cumplió ni se allanó a cumplir, **ahora,**

con la sentencia SC 1662 del 5 de julio de 2019, con ponencia del H. Magistrado ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, es posible demandar la resolución del contrato por el incumplimiento de ambos contratantes, sin lugar a reclamar la cláusula penal e indemnización de perjuicios, pues fue recogido el criterio anterior, que era condición indispensable para ella que uno de los contratantes haya cumplido o se hubiere allanado a cumplir con sus obligaciones, para que tuviere paso airoso la solicitud de resolución.

Desde esta perspectiva de esta Superioridad funcional y atendiendo la jurisprudencia citada, es claro que la pretensión resolutoria reclamada por el demandante **EDICSON GIOVANNI FIERRO CARREÑO** no estaba llamada a prosperar, como en efecto sucedió, por las siguientes razones, a saber:

- 6.1. La primera, porque no acreditó ser un contratante cumplido, específicamente que concurrió a la Notaría UNICA DEL CIRCULO DE MOSQUERA (CUNDINAMARCA), el 6 de SEPTIEMBRE de 2013, a las 3:00 PM., a suscribir la escritura pública que perfeccionaría el contrato de compraventa prometido, como fue acordado en la cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa.

Y es que no puede olvidarse que la promesa de contrato es un “convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo”, de ahí que el demandante tenía la obligación de comparecer ante el respectivo fedatario para celebrar la venta propuesta. Por consiguiente, como no probó su asistencia a la notaría en la fecha y lugar previstos, ni que estuvo presto a hacerlo, carece de legitimación para pedir la resolución del contrato, por lo menos en forma unilateral, esto es, que se hubiera solicitado por una de las partes la resolución por incumplimiento de ambos contratantes.

La referencia final anterior, teniendo en cuenta que la H. Corte Suprema de Justicia abandonó su criterio jurisprudencial, según sentencia SC 1662 del 5 de julio de 2019, con ponencia del H. Magistrado ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO y que se relaciona con la improcedencia del incumplimiento del contrato bilateral y sentencia SC 11287 del 16 de agosto de 2016, en radicado 2007-0606-01, al señalar que “... *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**, ... (negrilla resaltada por el Despacho)*”. Rectificando su propia doctrina y otorgándole una aplicación analógica y extensiva al art. 1546 del C.C., sin que sea aplicable el art. 1932 del C.C..

En ese sentido señaló la H. Corte Suprema de Justicia:

“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.”

Ahora bien, recuérdese como bien lo ha dicho el máximo órgano de justicia en materia ordinaria, que: *“El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”. (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724)”*. Situación que brilla por su ausencia, dado que ninguno de los contratantes se preocupó por acreditar su comparecencia a la Notaría, lo que de tajo presupone la afirmación relacionada con que los dos extremos contratantes, incumplieron sus obligaciones, dejando claridad que ninguno de los 2 se encontraba en mora, pues al fin y al cabo, en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora por dejar de cumplir sus obligaciones, mientras el otro no atienda las propias de la manera y en la época previstas (art. 1609 C.C.).

- 6.2. Otra de las razones que además refuerza la primera y que ya expuso el Despacho, tiene que ver con que al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa el aquí demandante y que ocupa la posición de comprador en el contrato debía conocer o tener la prudencia de solicitar un certificado de tradición y libertad que diera cuenta del estado jurídico del inmueble y no venir ahora a reclamar que sobre el bien objeto de compra recaía el gravamen de constitución de patrimonio de familia.
- 6.3. Siguiendo ese mismo hilo conductor, tampoco se consignó en el contrato de promesa de compraventa que el vendedor se comprometió a levantar el patrimonio de familia en una determinada fecha o antes de la firma de la Escritura de Venta, como para eventualmente efectuar el análisis de obligaciones sucesivas, sin que ello quiera decir que el vendedor no estaba en la obligación de cancelar el gravamen que pesaba sobre el bien inmueble.
- 6.4. De otra parte, el demandante por ningún medio acreditó, más que por su propio dicho, que la institución financiera que le había aprobado o preaprobado el crédito con el que pagaría el precio de la venta, no le desembolsaba en virtud de que recaía sobre el inmueble el patrimonio de familia, pues debió exigir al banco respectivo le informara por escrito esa determinación o solicitar una certificación o constancia o derecho de petición en tal sentido, para probar que la imposibilidad de contar con el dinero para efectuar el pago, dependía de una acción exclusiva del vendedor.

- 6.5. Por otro lado, si bien es cierto el extremo demandado tampoco acudió a la Notaría, no lo es menos que tampoco acreditó que hubiera realizado las gestiones para levantar el patrimonio, como demostrar que radicó los documentos exigidos para ese tipo de trámites e incluso acudir al banco solicitando información respecto de las Notarías con las que trabaja la institución financiera y en las que podía adelantar la gestión para cancelar dicho gravamen, aunque también es cierto que dicho procedimiento notarial, sobretodo, cuando todos los hijos han alcanzado la mayoría de edad, como es el caso, puede levantarse en la misma escritura de venta, previa entrega de los registros civiles y demás que requiera el fedatario, dejando claridad que el demandante tampoco acreditó que le hubiera solicitado por escrito al demandado el levantamiento de patrimonio de familia y por el contrario dijo que lo hizo en muchas ocasiones pero vía celular.
- 6.6. Y es que señalan las reglas de la experiencia y del conocimiento que las instituciones financieras, generalmente, aceptan gestionar un crédito para compra de vivienda, sobre cuyo bien recae patrimonio de familia, dado que efectivamente se puede adelantar en la misma escritura de venta (en un mismo acto), en este caso, se insertarían en ese acto protocolario la cancelación de patrimonio de familia, la compraventa del inmueble y la hipoteca; de ahí que no sea cierto que se pueda levantar el gravamen el mismo día de la firma, pues para dicha suscripción, se requiere presentar previamente los documentos necesarios y que tengan el aval del fedatario, con el objeto de llevar a feliz término el acto escritural y luego de registrado el mismo, la institución financiera ordena el desembolso, pues tiene la certeza de que su hipoteca fue inscrita porque se levantó de forma exitosa el gravamen de patrimonio de familia, lo que elimina inconveniente alguno a futuro, pues si el registro de los negocios jurídicos tuvieron paso airoso en la oficina de registro de instrumentos públicos, lo propio sucederá con el desembolso.
- 6.7. Por último, y ya con relación a los reparos efectuados a la sentencia, que serían el verdadero objeto de este pronunciamiento, debe decirse que el apelante se dedicó más a atacar el actuar del demandado que detenerse a derruir esos aspectos que en su sentir constituyen la brecha o el punto de quiebre por el cual la sentencia debería haber tenido otro giro y, por el contrario, se dedicó a repetir las pretensiones, lo que debía hacerse, el procedimiento de las entidades bancarias y la falta de colaboración del demandado, señalando que falla la providencia atacada y que se profirió con desconocimiento del debido proceso, adoleciendo de falta de motivación, sin que encuentre este Despacho motivo alguno para revocar la sentencia.

Luego fue correcta la decisión de negar las pretensiones de la demanda, toda vez que el demandante no fue un contratante cumplido, pues no honró sus obligaciones como la de acudir a la Notaría a firmar la escritura de compraventa, ni tampoco acreditó el pago del precio o tener el dinero para adquirir el inmueble, razón por la que se confirmará la sentencia y se condenará en costas a la parte recurrente.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

7. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 22 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado Civil Municipal de Mosquera (Cundinamarca), por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente sentencia.

SEGUNDO: SE CONDENA EN COSTAS de la segunda instancia a la parte apelante y demandante en el proceso. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$500.000, por el fracaso del recurso. **LIQUÍDENSE**.

TERCERO: DEVUÉLVASE el expediente al Juzgado de origen, comoquiera que el mismo fue allegado a este Juzgado de forma física. **OFÍCIESE**.

NOTIFÍQUESE (1),

La Juez,



MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE

Gpub