

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., ocho (8) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Expediente No. 110014003057-**2019-00752-01**

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve este Despacho la apelación formulada por el apoderado del demandante contra la sentencia proferida anticipadamente por el Juzgado 57 Civil Municipal de Bogotá el 10 de marzo de 2022.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones: El señor Mamerto Noé León Castillo, a través de apoderado judicial, instauró demanda declarativa de menor cuantía contra Zonia Maritza Castro Sinisterra, solicitando como pretensiones principales (i) declarar que el demandante cumplió el contrato de promesa de venta del inmueble con folio N°051-123535, (ii) ordenar a la demandada cumplir la totalidad de las obligaciones adquiridas en el contrato preparatorio, como la cancelación del patrimonio de familia que recae sobre el predio y suscribir la escritura pública de venta que corresponda, y (iii) condenar a la demandada pagar a favor del accionante la suma de \$20'000.000 por concepto de cláusula penal. Como pretensiones subsidiarias solicitó (i) declarar resuelto el contrato de promesa por incumplimiento de la accionada, (ii) ordenar a la demandada la restitución de la suma de \$79'381.262 entregados como parte del precio establecido, junto a los intereses de mora o en subsidio corrientes causados desde que fueron recibidos, la suma de \$2'213.000 por concepto de cuotas de administración y la suma de \$2'378.559 por concepto de las reparaciones hechas al inmueble, y (iii) se condene a la demanda a pagar la cláusula penal por un valor de \$20'000.000¹.

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

Que entre el señor Mamerto Noé León Castillo, como promitente comprador, y la señora Zonia Maritza Castro Sinisterra, como promitente vendedora, suscribieron contrato de promesa de compraventa del bien inmueble con folio N°051-123535, mediante documento privado del 16 de junio de 2015.

Que se acordó como precio del inmueble prometido en venta la suma de \$110'000.000.

Que en el contrato de promesa se pactó la siguiente forma de pago del mencionado precio: (i) \$37'200.000 que la prominente vendedora declara deber al promitente comprador por un crédito personal del 26 de diciembre

¹ Fls. 65 a 73 del cuaderno principal – páginas 104 a 112 del documento 01 de la carpeta 01.

de 2014, (ii) \$40'000.000 por las cuotas [capital e intereses] del crédito hipotecario que tiene a su cargo la demandada respecto al inmueble prometido, (iii) \$20'000.000 cancelados al momento de suscribirse la promesa, (iv) \$2'800.000 cancelados el 16 de agosto de 2015 mediante consignación por *Efecty*, y (v) \$10'000.000 por concepto de saldo del precio, los cuales serían entregados el 7 de febrero de 2018 al momento de suscribirse la escritura pública de venta.

Que la última suma reseñada no fue cancelada por el promitente comprador en virtud al incumplimiento de la promitente vendedora de sus obligaciones contractuales, como levantar el gravamen de patrimonio de familia.

Que la promitente vendedora se obligó a tramitar la cancelación del patrimonio de familia a partir del 1° de mayo de 2017, sin que a la fecha se haya surtido.

Que el demandado canceló en total 34 cuotas del crédito hipotecario por la suma de \$19'381.262, entre el 24 de junio de 2015 al 20 de marzo de 2018.

Que el promitente comprador ha cancelado las cuotas de administración del predio prometido en venta desde junio de 2015 y hasta el 7 de julio de 2019, por un valor total de \$2'213.000.

Que el promitente comprador ha efectuado varias reparaciones al inmueble desde agosto de 2018 por un valor de \$2'378.559.

Que el demandado se obligó en el contrato de promesa de venta seguir cancelado las cuotas del crédito hipotecario hasta el 31 de enero de 2018, data en la cual se debía pagar el saldo total de la obligación para suscribir la escritura pública de venta.

Que verificado el certificado de tradición y libertad del inmueble prometido expedido el 29 de enero de 2018, la demandante no había levantado el patrimonio familiar, por lo que el promitente comprador no canceló el saldo del crédito hipotecario.

Que la demandada se obligó a entregar el inmueble libre de gravámenes y limitaciones, lo cual fue incumplido impidiendo suscribir la escritura pública de venta.

Que la promitente vendedora hizo entrega real y material del inmueble al demandante el 16 de junio de 2015.

Que en la cláusula novena del contrato de promesa las partes acordaron que el negocio traslativo del dominio se celebraría mediante escritura pública el 7 de febrero de 2018 a las 10:00 a.m., en la Notaría 52 de esta ciudad.

Que el promitente comprador acudió a la cita reseñada, sin embargo, la promitente vendedora no asistió a la Notaría, tal como se extrae del acta de comparecencia No. 005-2018.

Que los contratantes establecieron, en caso de incumplimiento, el pago de una cláusula penal por la suma de \$20´000.000.

Que se citó a la demandada a diligencia de conciliación prejudicial, sin embargo, las notificaciones fueron devueltas por la empresa de correo certificado, declarándose fallido el método alternativo de resolución de conflictos.

3. Actuación procesal: La demanda correspondió por reparto al Juzgado 57 Civil Municipal de Bogotá, el cual, en auto del 25 de octubre de 2019 admitió la misma y fijó como caución para pronunciarse sobre la medida cautelar deprecada, la suma de \$103´972.821². Dicha actuación fue notificada personalmente a la demandada a través del correo electrónico sonia991@live.com³, la cual en el término concedido por la ley guardó silencio.

Integrado el contradictorio, el 10 de marzo de 2022 se profirió sentencia anticipada en sede de primera instancia, ya que no había lugar a la práctica de pruebas adicionales a las aportadas al plenario.

4. Sentencia de primera instancia: la Juez de primera instancia dictó sentencia anticipada negando las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda, al considerar, en primer lugar, que el contrato de promesa de venta cumple a cabalidad los requisitos exigidos por el artículo 1611 del Código Civil para tenerlo por existente y válido, sin embargo, *“lo cierto es que el levantamiento del patrimonio de familia no era un prerrequisito para que se diera el pago total del crédito hipotecario constituido a favor del Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo, estimado en la suma de \$40.000.000,00, sino para suscribir la escritura pública de compraventa. Luego, no tiene cabida de prosperidad la acción de cumplimiento de la obligación consagrada en la promesa de compraventa, habida cuenta que el demandante no cumplió con su obligación principal de pagar el precio pactado en el término estipulado, ya que no era justificable que el actor no cancelara la totalidad de dicha acreencia para el 31 de enero de 2018; pues se itera que las obligaciones no dependían una de la otra, lo que implica que la infracción contractual de la promitente vendedora, no justifica la renuencia del actor a cumplir con lo pactado. (...) Teniendo en cuenta que se acreditó que las partes contratantes incumplieron con las obligaciones a las cuales se comprometieron en el contrato de promesa de compraventa, se impone desestimar la totalidad de las pretensiones incoadas por el demandante, ya que la pretensión de resolución del negocio jurídico (subsidiaria), solo puede ser invocada por el contratante que ejecutó las obligaciones acordadas, o en su defecto, que justifico su incumplimiento, lo que aquí no ocurrió. (...) Con independencia a lo anterior, pese a que se evidencio que las partes en contienda no honraron sus compromisos, no se puede entrar a declarar la resolución del contrato por mutuo disenso, ya que se carece del requisito adjetivo de querer abandonar o desistir del contrato de promesa de compraventa, máxime cuando el demandante a través de este proceso solicito el cumplimiento forzoso de lo convenido, es decir, que su intención*

² Fl. 84 del cuaderno principal – página 126 del documento 01 de la carpeta 01.

³ Documentos 017 y 020 de la carpeta 02 – continuación digital cuaderno principal.

no se enfila en desistir de la adquisición del predio. Adicionalmente, porque el extremo actor no lo invocó dentro de las pretensiones de la demanda; cuya declaración oficiosa o extensiva implicaría la alteración de la regla de la congruencia prevista en el artículo 218 del C.G.P., y afectaría los intereses del demandante, pues consecuentemente a la declaración de la resolución se ordenaría las restituciones mutuas, sin lugar reconocer perjuicios”⁴.

5. Recurso de apelación: Frente a la decisión apenas reseñada, el demandante formuló recurso de apelación, aduciendo que se generó una indebida valoración probatoria, al momento en que el Juez de primera instancia dio un alcance e interpretación al contrato de promesa que no corresponde a la realidad, pues conforme a las cláusulas 3° y 4° era necesario que la demandada levantara el gravamen de patrimonio de familia para efectos de que el demandante cancelara la totalidad del crédito hipotecario y se suscribiera la venta. En ese orden, el promitente comprador honró la totalidad de sus obligaciones contractuales cancelando un total de 34 cuotas del crédito desde junio de 2015 y hasta marzo de 2018, siendo necesario el levantamiento del patrimonio de familia, para que el demandante cancelara el saldo total del crédito ante el Fondo Nacional del Ahorro, tal como lo reza el parágrafo 1° de la cláusula 3°. De otra parte, explicó que no aplicó correctamente la presunción de veracidad de los hechos susceptibles de confesión que regula el artículo 97 del Código General del Proceso, respecto a los supuestos fácticos 4°, 9° y 10°. Finalmente señaló que se generó una violación al derecho al debido proceso al dictarse sentencia anticipada sin decretar y practicar el testimonio de Martha Cecilia González, solicitado en el escrito de demanda⁵.

II. CONSIDERACIONES

1. Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo correspondía al juez civil municipal en primera instancia, y por contera a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

2. Con el fin de evitar que al resolver la impugnación el superior afecte las garantías de contradicción y defensa, el artículo 328 del Código General del Proceso puntualizó en su inciso inicial que *el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.*

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha explicado que *[e]sta restricción, aplicable al ejercicio de la competencia funcional, no es regla relativa al reparto de la jurisdicción entre los jueces -distribución de*

⁴ Documento 022 de la carpeta 02 – continuación digital del cuaderno principal.

⁵ Documento 005 del cuaderno de segunda instancia.

*funciones-, sino operativa para acotar los tópicos materia de decisión, cuya desatención deberá ser cuestionada a través instrumentos como la incongruencia o la reforma peyorativa, por referirse al contenido del fallo.*⁶

Por lo anterior, la competencia de esta Sede Judicial únicamente se referirá a determinar si la obligación del promitente comprador de cancelar la totalidad del crédito hipotecario a corte del 31 de enero de 2018 [cláusula 3°] fue incumplida por éste o, si por el contrario, lo anterior estaba supeditado a que la promitente vendedora primero levantara la limitación de patrimonio familiar que pesa sobre el inmueble prometido [cláusula 4°] máximo hasta el 31 de enero de 2018, a efectos de que el demandante pagara el saldo del crédito y se suscribiera la escritura pública de venta. Adicionalmente, se verificará si era procedente y necesario para resolver el asunto, decretar y practicar el testimonio solicitado por el actor en la demanda.

3. Precisado lo anterior, se tiene que el contrato constituye la máxima manifestación de la autonomía de la voluntad privada, en la medida que en ésta los sujetos tienen la facultad de elegir si celebran o no determinado acto o negocio jurídico, con quién realizarlo y estipular las cláusulas llamadas a regular la relación así creada, sin perjuicio –como ha dicho la jurisprudencia nacional-, de comportamientos irregulares que eventualmente pudieran darse con ocasión del ejercicio del llamado poder de negociación.

La Corte Suprema de Justicia ha precisado que la facultad de reclamar el cumplimiento contractual *“requiere la presencia de varios presupuestos o requisitos que, aunque no generan unanimidad en la doctrina, se han concretado tradicionalmente en la existencia de un contrato bilateral válido, el incumplimiento de uno de los contratantes y el cumplimiento o la disposición a cumplir del otro”*⁷. La misma Corporación ha precisado que:

*“La acción de cumplimiento de un contrato (C.C. art. 1.546 inciso 2°) corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte sus obligaciones contractuales, porque de este cumplimiento surge el derecho de exigir que los demás cumplan las suyas; de modo que para el ejercicio legalmente correcto de esta acción no basta que el demandado haya dejado de cumplir las prestaciones a que se obligó, sino que es indispensable también que se haya colocado en estado legal de mora, que es condición previa de exigibilidad, para lo cual es preciso que el contratante demandante haya cumplido por su parte las obligaciones que el contrato bilateral le imponía o que está pronto a cumplirlas en la forma y tiempo debido, porque de otra manera el demandado no sería moroso en virtud del principio consignado en el artículo 1.609 C. Civil, que en forma positiva el aforismo de que “la mora purga la mora”. Y como dice el profesor Alexandri Rodríguez, si el comprador tiene un plazo para pagar y el comprador otro para entregar, y ambos dejan pasar sus plazos, ninguno de los dos está en mora, porque la mora del uno purga la mora del otro”*⁸.

Tratándose de una relación contractual de cuyo incumplimiento se pretende obtener una indemnización, la doctrina y la jurisprudencia concuerdan en afirmar que es necesaria la concurrencia de los siguientes presupuestos: (i) existencia de un contrato bilateral válido; (ii) que quien

⁶ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4174-2021 del 13 de octubre de 2021. Radicación n° 11001-31-99-001-2013-11183-01. M.P.: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/10/SC4174-2021-2013-11183-01.pdf>

⁷ CSJ., sent. de diciembre 18 de 2009, exp. 09616.

⁸ CSJ. Sentencia del 13 de julio de 1946.

ejercita la acción haya cumplido sus obligaciones, o se hubiese allanado a cumplirlas [a menos que el cumplimiento de éstas dependa del cumplimiento anterior de la contraparte]; (iii) el perjuicio que se causó; y (iv) incumplimiento culposo del demandado de una obligación. Con todo, se destaca, radica en cabeza del demandante la carga de la prueba de acreditar dichas exigencias, de tal suerte que, si no se comprueba alguna de ellas, las pretensiones de la demanda se tornan inviables.

En acciones como la que nos convoca, se puede afirmar que quien incumple una obligación surgida de un contrato bilateral, queda sometido a las acciones resolutoria o de cumplimiento que, alternativamente, puede plantear el contratante cumplido, quien también tiene derecho a reclamar, como consecuencia de una cualquiera de ellas, el resarcimiento del daño que se le hubiere ocasionado, como así lo establecen los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.

Se trata de una regla que encuentra justificación en el carácter normativo que tienen los contratos [artículo 1602 del C.C.], de suerte que si uno de los contratantes viola o transgrede la ley contractual, la parte cumplida -y sólo ella- queda habilitada para pedir que se rompa el vínculo obligacional, en orden a que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del negocio jurídico, o para demandar que se cumpla el respectivo deber de prestación por parte del infractor.

En compendio, puede sostenerse que, como así lo ha dicho la jurisprudencia, para legitimarse en el ejercicio de la acción resolutoria, el demandante debe acreditar que fue un contratante cumplido, esto es, que honró las obligaciones que contrajo para con la otra parte, o que estuvo presto a hacerlo en los términos acordados. Al fin y al cabo, como en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones, mientras el otro no atienda las propias de la manera y en la época previstas [artículo 1609 ib.], la resolución del negocio jurídico *“no opera sino cuando uno de los contratantes cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del plazo y modo estipulados, y cuando el otro, por un acto de su voluntad, no obstante el cumplimiento de la contraparte, cuando es el caso, ha dejado de cumplir con lo pactado, en la forma y tiempo debidos”*⁹, lo que pone de relieve que dicha acción, la resolutoria, *“corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte con sus obligaciones contractuales”*¹⁰.

Como lo ha dicho la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“[La] parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que ‘...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...’ (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y siguientes)” (sentencia de casación civil de 7 de marzo de 2000, exp. 5319).”

⁹ Consultar G.J. LV, 585.

¹⁰ C.J. LX, 686; XC, 79. CSJ; SC4801-2020 del 7 de diciembre de 2020.

4. Descendiendo al caso concreto, el artículo 278 del estatuto procesal general autoriza al Juez dictar en cualquier estado del proceso sentencia anticipada cuando no hubiera pruebas por practicar, lo cual se configura en el asunto que nos convoca, ya que la demandada no dio contestación al libelo incoativo y el demandante, además de las pruebas documentales y su versión de los hechos, solamente solicitó el testimonio de Martha Cecilia González, sin que se especificara en la demanda, o siquiera en el recurso de alzada, cuáles eran los hechos materia de esa prueba, como lo exige el artículo 212 *ejusdem*, tornándose improcedente su decreto y práctica. En todo caso, el actor se abstuvo de explicar cuál era la necesidad, pertinencia y utilidad del testimonio ya reseñado, de cara al asunto puesto en conocimiento de la jurisdicción y en especial lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones contractuales del promitente comprador.

Siguiendo lo anterior, y atendiendo la competencia de este Juzgado en virtud al principio de congruencia, se tiene que mediante el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble celebrado entre las partes el 16 de junio de 2015 sobre el predio con folio N°051-123535 ¹¹, el demandante y promitente comprador se obligó a:

“TERCERA: El inmueble objeto de esta promesa, actualmente presenta una hipoteca abierta sin límite de cuantía, con valor de crédito aprobado por (\$40.225.891) de ZONIA MARITZA CASTRO SINISTERRA al FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, según consta en la anotación No. 6 del certificado de tradición y libertad, mediante escritura pública número (1.435) del 25 de abril de 2012 (...) PARAGRAFO UNO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a partir de la fecha, a hacerse cargo de las cuotas del crédito hipotecario, hasta enero 31 del año 2018; fecha en la cual pagará la totalidad del crédito hipotecario, con el saldo que presente a la fecha para suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa, una vez la PROMITENTE VENDEDORA haya cancelado la afectación de patrimonio de familia que existe actualmente sobre el inmueble prometido en venta. PARAGRAFO DOS: una vez EL PROMITENTE COMPRADOR pague la totalidad del saldo de la hipoteca el 31 de enero de 2018, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a suscribir la correspondiente escritura pública de cancelación de hipoteca, asumiendo en su totalidad los fastos notariales y de registro.

(...)

SÉPTIMA: (...) 2). El promitente comprador se obliga a seguir pagando el crédito hipotecario sobre el inmueble prometido en venta, conforme lo estipula la cláusula tercera y su parágrafo, de la presente promesa de compraventa. Las partes acordamos cuantificar el valor del capital y de los intereses, hasta cuando se pague en su totalidad la hipoteca referida, por la suma de \$40.000.000, el cual forma parte del pago que EL PROMITENTE COMPRADOR hace a la PROMITENTE VENDEDORA”

Por su parte, la promitente vendedora se obligó a:

CUARTA: El inmueble objeto de esa promesa, actualmente presenta limitación al dominio de CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA de ZONIA MARITZA CASTRO SINISTERRA a favor suyo, de los hijos que tenga y de los que llegare a tener, según consta en la anotación No. 7 del certificado de tradición y libertad (...) PARAGRAFO UNO: La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a partir del 1° de mayo del año 2017 a cancelar judicialmente la limitación de patrimonio de familia sobre el inmueble prometido en venta, la cual se menciona en esta cláusula, para

¹¹ Fls. 4 a 7 del cuaderno principal - páginas 5 a 10 del documento 01 de la carpeta 01.

lo cual tendrá como plazo máximo hasta el 31 de enero de 2018; esto como requisito para suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa.

(...)

QUINTA: *El inmueble prometido en venta será entregado por la PROMITENTE VENDEDORA al PROMITENTE COMPRADOR, libre de derecho de usufructo, censo, uso o habitación, servidumbres, gravámenes, limitaciones o condiciones de dominio, embargos, pleitos pendientes y en general todo factor que pudiera afectar el derecho del promitente comprador sobre el inmueble.”*

Finalmente, en la cláusula novena del contrato de promesa se estipuló que la respectiva escritura de compraventa se otorgaría el 7 de febrero de 2018 en la Notaría 52 de esta ciudad a las 11 de la mañana, facultándose a las partes en la cláusula siguiente modificar de mutuo acuerdo el plazo.

Según el certificado de tradición y libertad N°051-123535 expedido el 27 de agosto de 2019¹², el predio prometido en venta es de propiedad de la señora Zonia Maritza Castro Sinisterra y aún se encuentra registrada (i) la hipoteca a favor del Fondo Nacional del Ahorro y (ii) el patrimonio de familia constituido en el año 2012 [anotaciones 006 y 007].

El extremo demandante afirmó en el libelo incoativo que canceló un total de 34 cuotas del crédito hipotecario causadas entre el 24 de junio de 2015 al 20 de marzo de 2018 por un valor de \$19'381.262, sin embargo, *ya que al 29 de enero de 2018 no se había levantado la afectación (...) el promitente comprador tampoco pagó el saldo del crédito hipotecario*, al considerar que su obligación estaba supeditada a que la promitente vendedora cancelara el patrimonio de familia¹³.

5. Así las cosas, comparte este Despacho la decisión adoptada por el Juzgado de primer grado, pues en efecto el accionante y promitente comprador no honró sus obligaciones conforme lo señala el contrato de promesa de venta, en lo referente al pago del precio a través de la cancelación del crédito hipotecario a corte del 31 de enero de 2018.

Si bien está plenamente acreditado que la demandada incumplió con las obligaciones de sanear la propiedad y suscribir la escritura pública de venta, y sobre el particular realmente no existe controversia alguna, esto no es suficiente para ordenar el cumplimiento o la resolución del convenio preparatorio, ya que, tal como se explicó en precedencia, solamente se encuentra legitimado para reclamar lo anterior el contratante cumplido o que se hubiera allanado a cumplir con sus compromisos.

Contrario a la interpretación que efectúa el apoderado del demandante, tanto la obligación de cancelar el patrimonio de familia como la de pagar la totalidad del crédito hipotecario debían cumplirse concomitantemente a más tardar el 31 de enero de 2018, para efectos de que se pudiera otorgar el instrumento mediante el cual se transfiera el derecho de dominio, ya que el patrimonio de familia saca a los bienes del comercio, impidiendo concertar el cambio de propietario, y la hipoteca solamente podría ser levantada una vez extinguida la obligación con el Fondo Nacional de Ahorro.

¹² Fls. 9 a 10 del cuaderno principal.

¹³ Escrito de demanda y sustentación del recurso de apelación – Documento 005 del cuaderno de segunda instancia.

En ninguna de las cláusulas del contrato de promesa objeto de litigio se acordó o estableció que, para cumplir con la obligación de pagar la deuda hipotecaria, fuera necesario que previamente la demandada cancelara la limitación al dominio, pues una no impide la otra, todo lo contrario, la obligación de entregar el predio libre de gravámenes si está supeditada a que el promitente comprador, como parte del precio, pagara la totalidad del crédito hipotecario, para efectos de elevar la escritura pública cancelando la garantía real.

Nótese como en el contrato de promesa se fijó el mismo plazo para dar cumplimiento a las obligaciones reseñadas, pues ambas actuaciones se tornaban indispensables para poder dar cumplimiento a las demás disposiciones contractuales. En el parágrafo uno de la cláusula tercera se dispuso que el promitente vendedor, una vez canceladas las cuotas del crédito hasta el 31 de enero de 2018, 7 días antes del plazo otorgado para suscribir la venta, debía cancelar, en esa misma data, el saldo que se presente al momento de celebrar la venta prometida, la cual se suscribirá una vez se cancelara el patrimonio de familia.

Seguidamente, en el parágrafo uno de la cláusula cuarta claramente se acordó que el levantamiento de la limitación al dominio se haría máximo hasta el 31 de enero de 2018 *“como requisito para suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa”*, y no para el pago de la totalidad del crédito. Adicionalmente, tanto en la demanda como en el recurso de apelación, el accionante confiesa que decidió no dar cumplimiento a sus obligaciones ya que, para el 29 de enero de 2018, antes de fenecer el plazo convenido, la demandada no había hecho lo propio frente al patrimonio de familia, de lo cual se extrae que el demandante no estaba impedido para pagar el saldo del crédito, sino que, ante la falta de gestión de su contraparte, optó por desatender sus compromisos, sin siquiera reclamarle antes del 7 de febrero de 2018 o proponer un plazo adicional, como lo permite la promesa de venta.

En consecuencia, a pesar de que se encuentra plenamente probado el incumplimiento de la demandada, el accionante y promitente comprador también contravino lo pactado en virtud al comportamiento de la promitente vendedora, sin que se justifique su renuencia o estén condicionadas sus obligaciones, por lo que no le asiste legitimación para reclamar el cumplimiento o resolución del contrato de promesa.

6. Dicho esto, esta sede jurisdiccional no puede otra cosa sino confirmar la sentencia objeto de apelación, sin condena en costas por no aparecer causadas conforme el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia impugnada.

SEGUNDO: SIN condena en costas por no aparecer causadas.

TERCERO: REMITIR el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por anotación
en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 72
fijado el 9 de JUNIO de 2023 a la hora de
las 8:00 A.M.
Luis German Arenas Escobar
Secretario

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 016
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **6be96b89971e2a4face970fe47dd1cad395b925fe8b694af1a0afa2a9708d9d6**

Documento generado en 08/06/2023 02:00:19 PM

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