

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA No:	120
DEMANDANTE:	ANDRÉS FELIPE QUINTERO VALENCIA y YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ
DEMANDADO:	JOSÉ ADAN MUÑOZ HERRERA
PROCESO:	VERBAL DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDA DE RECONVENCIÓN:	
RADICACIÓN:	17001-40-03-006-2021-00341-00

OBJETO DE DECISIÓN:

Procede el Despacho a dictar sentencia de segunda instancia dentro del proceso verbal de la referencia.

ANTECEDENTES:

Obrando por conducto de apoderada judicial los señores ANDRÉS FELIPE QUINTERO VALENCIA y YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ, presentaron demanda para que por medio del trámites del proceso verbal de incumplimiento de contrato, se declare civil y patrimonialmente afectados, en su condición de promitentes compradores a consecuencia del incumplimiento del señor JOSÉ ADÁN MUÑOZ HERRERA; en consecuencia se ordene pagar las sumas correspondientes a ONCE

MILLONES DE PESOS \$11.000.000.00, y DIEZ MILLONES DE PESOS 10.000.000.00, así como la suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS; correspondientes a la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa y los intereses moratorios sobre la totalidad de las sumas reconocidas en favor de los demandantes.

Las anteriores pretensiones se apoyaron en los fundamentos fácticos que a continuación se sintetizan:

Expusieron los actores que para el día 9 de noviembre de 2020, celebraron contrato de promesa de compraventa con el señor JOSÉ ADÁN MUÑOZ HERRERA, a través de su hija y apoderada especial, LUZ ADRIANA MUÑOZ BOTERO, sobre el apartamento # 503 y parqueadero No.6 del Edificio Praga Propiedad Horizontal de la ciudad de Manizales. Convinieron y determinaron el precio en CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS \$185.000.000.00 distribuidos en desembolsos parciales para el pago total del bien inmueble, el penúltimo de estos por un valor de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS \$148.000.000.00, que se cancelaría con un crédito otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro solicitado por la señora YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ, el cual tenía como fecha de desembolso, según lo pactado, para el 31 de marzo del año 2021.

En cumplimiento del contrato de promesa de compraventa los actores realizaron dos pagos, el primero por la suma de ONCE MILLONES DE PESOS \$11.000.000.00 para el día 17 de noviembre de 2020 y un segundo pago de DIEZ MILLONES DE PESOS para el 16 de diciembre de la misma anualidad en las fechas y formas previstas en el contrato de promesa pactado.

Sin embargo, en reunión llevada a cabo el día 25 de enero de 2021 donde se encontraban los promitentes compradores, un agente de la inmobiliaria Lucia Prada y la apoderada especial del señor MUÑOZ HERRERA, LUZ ADRIANA MUÑOZ BOTERO; por parte de los promitentes

compradores se le indicó a esta última la imposibilidad de continuar con el negocio jurídico de Promesa de Compraventa, ya que el Fondo Nacional del Ahorro exigió la declaración de renta del año 2019 de la señora YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ, aspecto que los actores manifiestan como una exigencia imposible de cumplir, porque no estaba obligada a declarar.

En la mencionada reunión, los actores manifiestan que se realizó acuerdo verbal, donde los promitentes compradores intentarían obtener los recursos económicos en diferentes entidades financieras. Seguidamente la apoderada, LUZ ADRIANA MUÑOZ BOTERO aceptó los nuevos términos contractuales.

En este sentido y como consecuencia de la imposibilidad en la obtención de los recursos por medio de una entidad financiera, para el 7 de abril del 2022, los demandantes remitieron documento con destino a la señora LUZ ADRIANA MUÑOZ BOTERO, solicitando la devolución de la suma de VEINTIÚN MILLONES DE PESOS \$21.000.000.00 correspondientes a los dos primeros pagos realizados. En dicho escrito los promitentes compradores refieren que las exigencias del Fondo Nacional del Ahorro a la señora Aguirre son las causas del no perfeccionamiento del contrato, por lo tanto, no existe responsabilidad o negligencia por parte de los actores.

Por último, los demandantes mencionaron el contenido de la cláusula séptima, en donde consta como cláusula penal la suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS \$18.500.000.00 y refieren el incumplimiento por parte del promitente vendedor al asistir por medio de su apoderada el día 5 de marzo de 2021 a la Notaría Segunda de Manizales y desconocer lo verbalmente pactado conforme a la referida reunión del 25 de enero de enero de 2021.

Pretenden los accionantes que se declare el incumplimiento contractual del contrato de promesa de compraventa fechado el 9 de noviembre de 2020 con sus respectivas modificaciones pactadas en forma verbal el

25 de enero de 2021 y como resultado de ello, se ordene al señor MUÑOZ HERRERA cancelar la suma de VEINTIÚN MILLONES DE PESOS \$21.000.000.00 correspondientes entregados el día 17 de noviembre de 2020, y el 17 de diciembre del mismo año, a LUZ ADRIANA MUÑOZ BOTERO, quien los recibió en nombre y representación de JOSÉ ADÁN MUÑOZ HERRERA. Por último, solicitan el pago de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS \$18.500.000.00 correspondientes a la cláusula penal pactada como sanción al incumplimiento.

DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Actuando por conducto de apoderada judicial el señor JOSÉ ADAN MUÑOZ HERRERA presentó contestación y demanda de reconvención, buscando la resolución del contrato de compraventa y pago de la cláusula penal en contra de los demandantes principales, señores ANDRÉS FELIPE QUINTERO VALENCIA y YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ, en su condición de promitentes compradores.

Como consecuencia del incumplimiento de la parte actora principal se declare y ordene la resolución del contrato de promesa suscrito entre el promitente vendedor y demandante en reconvención, el señor JOSÉ ADAN MUÑOZ HERRERA y los demandados en reconvención los señores ANDRÉS FELIPE QUINTERO VALENCIA y YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ; por lo tanto se les ordene pagar la suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS \$18.500.000.00 correspondiente a la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble.

Las anteriores pretensiones se apoyaron en los fundamentos fácticos que a continuación se sintetizan:

Expuso el demandante en reconvención que para el día 9 de noviembre de 2020, celebró contrato de promesa de compraventa respecto el apartamento # 503 y parqueadero No.6 del Edificio Praga Propiedad Horizontal de la ciudad de Manizales con los señores ANDRÉS FELIPE

QUINTERO VALENCIA y YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ. Dentro de la mencionada promesa de compraventa se pactó el precio y la forma de pago la cual se transcribe a continuación:

"PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio acordado por las partes es la cantidad de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$185.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, dinero que EL PROMITENTES COMPRADORES pagarán a EL PROMITENTE VENDEDOR, así: a-) la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, pagaderos con dinero en efectivo, producto de recursos propios, que los promitentes compradores tienen en fondo de cesantías a los 6 días hábiles siguientes a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, es decir el día martes 17 de noviembre de 2020. b-) DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) MONEDA CORRIENTE PAGADEROS CON DINERO EN EFECTIVO PRODUCTO DE RECURSOS PROPIOS, EL DIA 16 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2020. c-) DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) MONEDA CORRIENTE PAGADEROS CON DINERO EN EFECTIVO PRODUCTO DE RECURSOS PROPIOS EL DIA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA QUE SOLEMNICE EL PRESENTE CONTRATO ES DECIR PARA EL DÍA 05 DE MARZO DE 2021. d-) CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$148.000.000) MONEDA CORRIENTE QUE SERAN CANCELADOS POR MEDIO DESEMBOLSO DE CREDITO QUE LOS PROMITENTES COMPRADORES TIENEN APROBADO CON EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO CON FECHA DEFINIDA PAREA EL 31 DE MARZO DE 2020 Y EL SALDO RESTANTE EN DECIR, LA SUMA DE SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, LOS CUALES SERAN CANCELADOS POR MEDIO DE SEIS MESES DE ALQUILER EN LOS CUALES EL PROMITENTE VENDEDOR HABITARA EL INMUEBLE, MEDIANTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR UN CANON DE UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.) MONEDA CORRIENTE, EL CUAL SE INICIARÁ AL MOMENTO EN EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO EFECTUE EL DESEMBOLSO EN DECIR PARA EL DÍA MIÉRCOLES 31 DE MARZO DE 2021. PARAGRAFO: Si el FNA (FONDO NACIONAL DEL AHORRO) no otorga el crédito por razones imputables al inmueble, por causas ajenas tanto de vendedor como de comprador, la presente promesa de compraventa quedará sin efecto y no habrá lugar al pago de cláusula penal o condición resolutoria que envuelve todo contrato según el artículo 1546 del Código Civil y demás normas concordantes, así como las demás cláusulas que en este contrato estipularon el cumplimiento o resolución del contrato aquí celebrado: quiere decir que si ya se han hecho desembolsos de dinero o devolver el inmueble según el caso."

Continúa el actor secundario indicando que de los pagos pactados se efectuaron los dos primeros, quedando los restantes pendientes hasta la fecha de la presentación de la demanda de reconvención.

Expone el señor MUÑOZ HERRERA que se pactó en la promesa de compraventa como fecha de firma de escritura pública de compraventa el viernes cinco de marzo de 2021, en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a las 10:00 a.m. Llegada la fecha pactada, se presentó la apoderada especial del señor JOSÉ ADÁN MUÑOZ HERRERA, la señora LUZ ADRIANA MUÑOZ BOTERO, en la Notaría indicada y hora pactada, con los paz y salvos requeridos para suscribir el contrato prometido, sin embargo, los promitentes compradores no asistieron a la diligencia, quedando como constancia el acta de comparecencia número 72 del 05 de marzo de 2021 emitida por la Notaría Segunda del Círculo de Manizales.

El demandante en reconvención menciona que tanto él como su apoderada especial han recibido requerimientos por parte de los demandantes principales con el fin de resolver la promesa de compraventa sin que haya una razón válida.

Por último, refiere que no existe acuerdo verbal entre las partes respecto a la modificación de la forma de pago, fecha para suscripción escritura pública de compraventa y condición resolutoria del contrato de promesa de compraventa por los requerimientos efectuados por las entidades financieras, por lo tanto, las razones expuestas por la parte actora principal son ajenas a la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa.

Pretende la parte reconviniente la resolución del contrato de compraventa y el pago de \$18.500.000.00 correspondientes a la cláusula penal pactada como sanción al incumplimiento de la promesa de compraventa.

ACTUACIÓN PROCESAL

El juzgado del conocimiento, previa inadmisión, dio vía libre al proceso por auto del 19 de julio de 2021. El demandante JOSÉ ADÁN MUÑOZ HERRERA contestó la demandada el 17 de noviembre de 2021

proponiendo como excepciones de mérito cobro de lo no debido, e injustificado enriquecimiento sin causa, violación al principio de la buena fe y la autonomía de la voluntad, capacidad probatoria de bulto, para acreditar el incumplimiento contractual y la genérica. En la misma oportunidad presentó demanda de reconvencción, la cual, previa inadmisión, fue admitida mediante auto del 20 de enero de 2022 y fue contestada el 18 de febrero de 2022, donde se presentaron como excepciones de mérito enriquecimiento sin causa, temeridad y mala fe y la genérica.

Surtido el trámite pertinente, se procedió a señalar fecha y hora para la realización de la audiencia de que trata el artículo 372 del C. G. P, que se llevó a cabo el 06 de julio de 2022, la misma que fue suspendida con justificación en la prueba de oficio decretada por el juzgado de conocimiento consistente en la citación de un asesor del FNA para la explicación del trámite de crédito ante la entidad y las razones de la negativa del crédito solicitado por YENNIFER AGUIRRE HERNANDEZ.

EL FALLO RECURRIDO

El 19 de octubre de 2022, se profirió fallo desestimatorio de las pretensiones en la demanda principal y, se concedieron las pretensiones del demandante en reconvencción, al estimar la a quo que los promitentes compradores, demandantes principales, no presentaron prueba por escrito de la modificación del contrato de promesa de compraventa, la juzgadora de primera instancia se sujetó a las condiciones pactadas en el contrato de compraventa presentada por las partes en el entendido que no se probaron las modificaciones mencionadas por los actores principales, por lo que con fundamento en el tenor del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el 9 de noviembre de 2021, se consideró que las partes demandantes incumplieron la promesa al no pagar la cuota pactada para el 5 de marzo de 2021 consistente en DIEZ MILLONES DE PESOS \$10.000.000.00 y al no asistir a la firma del contrato de compraventa en la fecha, hora y

lugar pactado. La *A quo* consideró el incumplimiento fue por parte de los promitentes compradores por lo tanto ordenó la resolución del contrato de promesa compraventa, condenando a los actores principales al pago de cláusula penal pactada con su respectiva condena en costas.

REPAROS CONCRETOS

Los demandantes principales recurrieron la sentencia, al considerar que el despacho de conocimiento desconoció la validez de los contratos verbales, desconocimiento del despacho del Decreto reglamentario 1625 de 2016, indebida valoración e interpretación de la prueba de oficio decretada, y por último, el desconocimiento del despacho de las estipulaciones contractuales realizadas por las partes de manera verbal.

Surtido el trámite en esta instancia y presentada la sustentación, que recayó sobre los mismos supuestos esbozados en la apelación, se procede a dictar sentencia de segunda instancia, además que se advierte que confluyen los presupuestos procesales y no se observan vicios de nulidad que pudieran invalidar lo actuado.

CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO

Conforme a la impugnación, debe este despacho determinar si existe por el *A quo*, una indebida valoración e interpretación de la prueba de oficio (Declaración del funcionario del Fondo Nacional de Ahorro) y el desconocimiento de las estipulaciones contractuales realizadas por las partes de manera verbal dentro del acuerdo de voluntades de promesa de compraventa y que versa el proceso de declaración de incumplimiento de promesa de compraventa de la referencia.

La presente demanda de responsabilidad contractual ha sido dirigida por quien se considera contratante cumplido (promitente compradores)

frente al contratante incumplido (promitente vendedor), todos los sujetos procesales son personas naturales, quienes comparecieron al proceso a través de apoderados judiciales por ellos constituidos, quedando a salvo la legitimación tanto por activa como por pasiva.

Y la contrademanda versó sobre la acción de finiquito contractual del promitente vendedor, frente a los promitentes compradores, con fundamento en el incumplimiento de estos últimos y el correlativo cumplimiento del actor reconviniente.

En ese orden, tanto la acción de responsabilidad civil como la acción de resolución derivada del artículo 1546 del C. Civil, giran sobre la determinación de si ocurrió o no el incumplimiento contractual que endilga la parte demandante (promitentes compradores) a la parte demandada (promitente vendedor), al interior del contrato de compraventa de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 100-131899 y 100-131886 que corresponden al Apartamento 503 y Parqueadero No. 5 del Edificio Praga, Propiedad horizontal, situados en la carrera 21 No. 65-24/26 de la ciudad de Manizales.

Para establecer quien incumplió en primer término el contrato, necesario se hace analizar el primer reparo de la alzada en el cual la parte recurrente considera que la A quo desconoció la validez del contrato verbal, específicamente la modificación llevada a cabo en una reunión con fecha del 25 de enero de 2021, donde las partes y el asesor de la inmobiliaria Prada deciden llegar al acuerdo verbal sobre el cambio de la cláusula QUINTA, literales C y D., concernientes al tercer pago pactado para el 5 de marzo de 2021 por el valor de DIEZ MILLONES DE PEZOS \$10.000.000.00 y en la misma fecha la asistencia a la Notaría Segunda de Manizales para la firma del contrato de compraventa, las cuales según los actores principales se pactaron para el 31 de marzo de esa misma anualidad; y la modificación específica del cuarto pago, que se cubriría con recursos de un crédito realizado por la demandante, la señora

YENNIFER AGUIRRE HERNANDEZ, a través del Fondo Nacional del Ahorro. La presunta modificación versó respecto a la posibilidad de buscar dichos recursos en otras entidades financieras debido a la negativa del FNA.

La parte apelantes insiste en que dichas modificaciones fueron probadas por medio de las declaraciones de parte y el testimonio del agente inmobiliario presente en la reunión mencionada. Se insistió en la validez de las modificaciones realizadas de forma verbal y el incumplimiento por parte del promitente vendedor, al presentarse por medio de su apoderada especial, el 5 de marzo de 2021 en la Notaría Segunda de esta ciudad, desconociendo de esta manera lo pactado el 25 de enero de la misma calenda.

Respecto a lo anterior, y revisado el caudal probatorio, encuentra el despacho que el argumento de la alzada, soportado en que se realizaron las modificaciones de promesa de compraventa en forma verbal, carece de soporte probatorio.

Se hace necesario traer a colación lo preceptuado en el artículo 1741 del Código Civil, que los contratos con objeto y causa ilícitos y los que omiten alguno de los requisitos o formalidades legales para su validez son absolutamente nulos. En punto a la promesa de compraventa, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 dispone que no produce obligación alguna, salvo que se reúnan las siguientes exigencias:

"a) Que la promesa conste por escrito:

b) 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. La ley cita el artículo 1511 pero es evidente que quiso hacer referencia al artículo 1502, y así se ha entendido doctrinal y jurisprudencialmente;

c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y

d) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales" (se subraya).

Por lo anterior, tanto la promesa de contrato como sus modificaciones deben constar por escrito, de manera que no hay lugar a duda que la desatención de uno de los requisitos exigidos, reviste de una nulidad absoluta ese tipo de contrato.

En concordancia con lo anterior y en consonancia con los argumentos expuestos encontramos se puede observar que el artículo 1500 del Código Civil, determina los diferentes contratos, en particular la solemnidad que reviste el contrato de promesa de compraventa:

"ARTICULO 1500. <CONTRATO REAL, SOLEMNE Y CONSENSUAL>. El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento."

De conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, *"todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*.

El anterior postulado, refiere a la autonomía de la voluntad privada, por medio del cual la ley les otorga a las partes y considera su voluntad consensuada, salvaguardando las normas de orden público. Tales modificaciones pueden investir de cierta formalidad la manera como serán modificadas, las cláusulas del contrato, que, en virtud de su voluntad, se ha perfeccionado. Como lo hicieron en efecto, en la promesa de compraventa de la cual versa este proceso y a continuación se hace referencia en la cláusula novena:

"NOVENA: OTROS SI: Cualquier acuerdo posterior a la firma del presente documento deberá hacerse por escrito"¹

¹ Promesa de compraventa, Pág. 16. 01DemandaVerbalPromesaDeCompraventa.

El anterior acuerdo contenido en la promesa de compraventa, es un claro ejemplo de la autonomía de las partes y la mencionada estipulación de esa naturaleza debe ser cumplida al tenor literal que las partes convinieron. De modo que las modificaciones a lo pactado como las partes recurrentes pretenden demostrar a partir de las declaraciones de parte y el testimonio del agente inmobiliario no tendría cabida, aún si la contraparte hubiese también admitido los cambios. Esto supone que si se efectuaron modificaciones en el clausulado, como lo expresan los apelantes, estas se debieron ajustar en primera medida la cláusula comentada, la cual exige que cualquier modificación se debe hacer por escrito, situación que no fue probada en el curso del proceso. En este mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia ha expresado:

*“Al margen de esta limitación convencional, cuya derogación consensual por las partes (a partir de la modificación que hagan expresa o tácitamente, pero asimismo en forma verbal, de alguna otra de las cláusulas) puede –al menos teóricamente - dar origen a polémicas sobre su eficacia en un contexto diferente, lo que sí no se remite a duda es el hecho de que la exigencia legal de que el contrato de promesa conste por escrito (numeral 1º del artículo 89 de la ley 153 de 1887), genera en este pacto meramente preparatorio consecuencias referidas principalmente a que las modificaciones o adiciones deban constar asimismo por ese medio”.*²

En ese mismo sentido, respecto al argumento de la parte demandante principal, el cual pretende validar las modificaciones realizadas de manera verbal a la promesa de compraventa en la reunión llevada a cabo el 25 de enero de 2021, la misma Corporación ha precisado:

“como quiera que por ser la promesa de contratar un convenio solemne, no solamente sus cláusulas primigenias sino también sus adiciones o modificaciones deben constar por escrito, pues como repetidamente lo ha dicho la Corte la

² C.S.J., sentencia del 16 de diciembre de 2013 expediente **11001-31-03-007-2004-00457-01**, Magistrado ponente. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ.

formalidad del escrito es **un requisito unido a la existencia misma del contrato y no simplemente condición ad probationem**, razón por la cual son inadmisibles, para demostrarlas, otros elementos de convicción distintos a la forma escrita, incluida la confesión de los mismos contratantes”³ -**negrilla fuera del texto original**-

Asimismo, el Alto Tribunal ha manifestado:

“La solemnidad a la que por mandato de la ley está sometida la promesa, hace que cualquier otro medio de convicción que se exhiba para acreditar su existencia, su modificación o adición, resulte ineficaz para tales propósitos, pues se está ante un modo tarifario y específico de la prueba”⁴.

Respecto al contrato de compraventa pactado por las partes fueron convenidos el cumplimiento anticipado del pago de algunas obligaciones que habrían de surgir con el contrato prometido una vez este sea celebrado. En este caso los promitentes compradores se comprometieron al pago de tres sumas, correspondientes al precio de los inmuebles prometidos, estos fueron el primero por la suma de ONCE MILLONES DE PESOS \$11.000.000.00 pagados el 17 de noviembre de 2020 y un segundo pago de DIEZ MILLONES DE PESOS \$10.000.000.00, entregados al promitente comprador, por medio de su apoderada especial, el 16 de diciembre de 2020. Por último, el día de la firma del contrato de compraventa las partes convinieron el pago de DIEZ MILLONES DE PESOS \$10.000.000.00 pagaderos al 5 de marzo de 2021, misma fecha en la cual se determinó la asistencia a la Notaría Segunda de esta localidad para la suscripción de la escritura pública de compraventa.

³ Cas. Civ. del 25 de febrero de 1991

⁴ CSJ SC 081 2000 del 23 de junio de 2000, rad. C-5295.

Las consideraciones expuestas permiten concluir la falta de prosperidad de los argumentos esgrimidos por los recurrentes al considerar que el despacho fallador en primera instancia desconoce la validez de un contrato verbal y por lo tanto la inexistencia del incumplimiento de lo prometido por parte de los demandantes. En contraste, la tesis propuesta por los recurrentes se contrapone a las exigencias de ley y a la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y en consecuencia, lo que aflora es el incumplimiento por parte de los promitentes compradores al no realizar el pago de DIEZ MILLONES DE PESOS \$10.000.000.00 pagaderos al 5 de marzo de 2021 y al no presentarse a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa en la Notaría Segunda en la misma fecha, incumplimiento que se pregona desde la misma presentación de la demanda y se reitera con las declaraciones de parte de los señores ANDRÉS FELIPE QUINTERO VALENCIA y YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ.

Respecto al segundo punto en la sustentación de la alzada, los recurrentes indicaron que se desconoció por parte de la *A quo* el Decreto Reglamentario 1625 de 2016, por medio del cual se prohíbe la exigencia de las declaraciones de renta por parte de los no obligados. Dicho argumento es traído a colación debido negativa por parte del Fondo Nacional del Ahorro a la solicitud de crédito realizada por la señora YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ al no aportar declaración de renta, motivo por el cual los demandantes principales consideran que no fue una causa atribuible a los mismos, en ese mismo sentido sostienen que la negatoria del crédito enmarcada en el parágrafo quinto de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa y por las modificaciones verbales realizadas a la misma, tema que se trató en el numeral anterior, los legitiman para reclamar la devolución de los pagos realizados el 17 de noviembre y 17 de diciembre de 2020.

Una vez revisada de forma meticulosa la información suministrada por el Fondo Nacional del Ahorro⁵ por medio del cual se divisa la causal de rechazo del crédito de la señora AGUIRRE HERNÁNDEZ el cual refiere:

“Observación de rechazo en sistema: “R3.4 SEGÚN INGRESOS CONFIRMADOS, FALTA DECLARACION DE RENTA 2019. JSB. 20/01/2021.”, crédito rechazado solicitando Declaración de renta, documento requerido para validar los ingresos informados por el solicitante”⁶.

Se puede observar en la solicitud para para financiación de vivienda⁷ diligenciada por la señora AGUIRRE HERNÁNDEZ el día 28 de diciembre de 2020, en el punto 1,4 concerniente a la Información Financiera salta a la vista que los ingresos percibidos por la solicitante refieren ingresos mensuales por un valor de UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS \$1.780.000.00, otros ingresos de TRES MILLONES DE PESOS \$3.000.000.00 y un total de activos por DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS \$200.000.000.00. Es en este sentido que el FNA se viera en la necesidad de corroborar tales ingresos y activos de la solicitante conforme en lo dispuesto en el REGLAMENTO DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL, específicamente en el numeral 1.4 el cual se desarrolla en los puntos que a nos atañen a continuación:

“1.4 REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO, EDUCATIVO Y LEASING HABITACIONAL CON EL FNA.

1.4.1 Demostrar condiciones crediticias de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento y las demás disposiciones para cada uno de los productos financieros.

1.4.2 Ajustarse a las políticas para aprobación de solicitudes para cada uno de los productos financieros.

⁵ 19ContestacionFondonacional2021345, cuaderno C02Reconvención.

⁶ Folio1; 19ContestacionFondonacional2021345, cuaderno C02Reconvención.

⁷ Folios 71 y 72; 19ContestacionFondonacional2021345, cuaderno C02Reconvención.

1.4.3 Tener capacidad de pago suficiente para cubrir el valor de las cuotas mensuales, incluido seguros, del crédito ofertado y los créditos vigentes o canon mensual de arrendamiento.

1.4.4 Suministrar durante el proceso de adjudicación, legalización y perfeccionamiento del crédito información que sea veraz y fidedigna.

(Subrayado fuera del texto)

(...)

Parágrafo Quinto. La documentación que se requiere para la evaluación de crédito hipotecario y Leasing, se describe en el formato "Documentación Básica Requerida para Presentar Solicitud de Crédito". Esta documentación formará parte del expediente del solicitante y quedará en el FNA de manera definitiva si la operación de crédito o leasing habitacional llega a su perfeccionamiento.

El FNA se reserva la facultad de verificar la información suministrada por el afiliado"⁸.

En concordancia con lo anterior es apenas comprensible que el FNA solicitara declaración de renta del año 2019, sin embargo, la solicitante no realizó una nueva solicitud ante la entidad financiera allegando la información solicitada o realizando la debida corrección a la solicitud de crédito con información fidedigna a su situación financiera real, ya que como se puede constatar en la declaración de parte rendida por el señor ANDRÉS FELIPE QUINTERO VALENCIA, el mismo declaró bajo gravedad de juramento que los ingresos relacionados en la solicitud de crédito de la señora AGUIRRE HERNÁNDEZ y atribuidos a ingresos como fisioterapeuta independiente, no eran ingresos causados exclusivamente por su labor como profesional en fisioterapia, y de ahí que surgieran requisitos adicionales para obtener el crédito.

Empero, aunque se evidencia que no se allegó información suficiente para la entidad crediticia y en ello ahondó la a quo, lo cierto es que ante la inexistencia de prueba de haberse alterado lo pactado en la promesa, las cláusulas iniciales estaban incólumes e implicaban el cumplimiento de

⁸ Folios 22 y 23; 19ContestacionFondonacional2021345, cuaderno C02Reconvención.

las obligaciones allí establecidas, en particular, la más trascendente del contrato de promesa de compraventa que es la suscripción del contrato prometido, lo cual tendría lugar el 5 de marzo de 2021 en la Notaria Segunda de esta ciudad, obligación inobservada por los demandantes principales y que indudablemente conlleva a concluir que fueron los primeros en incumplir lo pactado, e implica que no quepa ninguna reclamación indemnizatoria a cargo del promitente vendedor, ni menos devoluciones del total de los dineros pagados mas la clausula penal; innecesario se torna analizar si efectivamente debía o no la demandante contar con la referida declaración de renta exigida, se itera, ante un incumplimiento ya materializado en el pago del 5 de marzo y en el otorgamiento de la escritura.

Como tercer argumento en la alzada, se refiere indebida valoración e interpretación del despacho de la prueba de oficio decretada ya que en el testimonio presentado por el funcionario del FNA se indica que la señora YENNIFER AGUIRRE debía presentar declaración de renta del año 2019 ya que superaba los topes establecidos para esa anualidad y para finalizar su argumento reitera que la misma no declaraba renta para el año 2019 por lo que el despacho de conocimiento yerra al inferir que la señora AGUIRRE podía presentar y subsanar lo solicitado por la entidad financiera.

Examinado el testimonio del señor JUAN FELIPE PORTELA TOVAR quien fungía como Gerente de Crédito Individual Encargado, referente a lo discurrido en la sustentación del recurso de apelación el testigo afirma que según lo consultado por el FNA de la actividad e ingresos del solicitante puede solicitar documentos que corroboren la información relacionada en la solicitud de crédito. Menciona que cuando los ingresos superan los UVT para el año grabable el analista de crédito puede solicitar los documentos donde los ingresos sean debidamente soportados por una declaración de renta a pesar que la solicitante allegue el formato en que declara exenta de declarar.

Como se especificó en el punto anterior, la solicitante refiere ingresos mensuales por un valor de UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS \$1.780.000.00, otros ingresos de TRES MILLONES DE PESOS \$3.000.000.00 y un total de activos por DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS \$200.000.000.00. Situación que llevó al FNA a solicitar declaración de renta para el año gravable anterior a la solicitud.

Si bien el FNA solicita la declaración de renta del año 2019 basado en los ingresos como trabajadora e independiente de la señora YENNIFER AGUIRRE que a consideración de la entidad financiera era necesaria para justificar dichos ingresos.

A pesar de esa solitud de declaración de renta solicitada por el FNA, la solicitante no aclaró la situación presentada y que dimana en el rechazo del crédito. Situación que podría haber sido subsanada por una aclaración u otro medio para certificar los ingresos obtenidos por la demandante en el año 2019, sin embargo, esta consideró que era “una pérdida de tiempo y esfuerzos. pues seguirían solicitando el mismo documento que fue y es imposible de conseguir por los argumentos expuestos”, situación que denota la poca intención de subsanar o aclarar e incluso realizar una nueva solicitud de crédito ante el FNA ya que según el mismo funcionario que rindió testimonio, tal solicitud podría resolverse en diez días hábiles al momento de ser presentada.

Por último, como cuarto punto en el recurso de apelación, los recurrentes insisten en la validez de las modificaciones verbales realizadas a la promesa de compraventa y que dichas modificaciones fueron debidamente probadas por las declaraciones y testimonios rendidos a lo largo del proceso. Por tal motivo el a quo reconoce el alcance de las obligaciones surgidas de tales modificaciones.

Se hace necesario reiterar que tales argumentos esgrimidos por los recurrentes resultan estériles a la luz de las consideraciones planteadas en el primer punto ya que, como se ha referenciado en múltiples ocasiones, la declaración de parte o testimoniales no es un medio probatorio

adecuado para probar modificaciones o adiciones, las cuales den ser realizadas de forma escrita. En consecuencia, las modificantes mencionadas por los recurrentes no fueron probadas por los medios idóneos por lo que no generó obligaciones entre las partes.

Conforme a las consideraciones anteriores, ninguno de los argumentos de los recurrentes está llamado a prosperar, lo que deviene en confirmar la sentencia de primer nivel.

DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia número 212 proferida el diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidós (2022), en audiencia realizada en esa fecha por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Manizales, en el proceso verbal instaurado por ANDRÉS FELIPE QUINTERO VALENCIA y YENNIFER AGUIRRE HERNÁNDEZ, en contra de JOSÉ ADÁN MUÑOZ HERRERA.

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS a los recurrentes a cargo de la parte demandada principal.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JULIANA SALAZAR LONDOÑO
JUEZA