República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Anzoátegui - Tolima

Anzoátegui, dos (02) de junio de Dos Mil Veintitrés (2023)

Proceso: Declarativo de cumplimiento de contrato de menor cuantía
Demandante(s): José Luis Carabalí Solís
Demandado(s): José Elicio González Castaño
Radicación del proceso**:** 730434089 **2022 00020** 00

ASUNTO

Procede el Despacho a dictar la sentencia anticipada que en derecho corresponde, dentro del proceso verbal de menor cuantía promovido por JOSÉ LUIS CARABALÍ SOLÍS contra JOSÉ ELICIO GONZÁLEZ CASTAÑO, en virtud de lo contemplado en el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., después de observar que no se halla vicio alguno capaz de conllevar a nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

ANTECEDENTES PROCESALES

Mediante escrito electrónico del 16 de febrero de 2022, el señor JOSÉ LUIS CARABALÍ SOLÍS, en calidad de promitente comprador hoy demandante, por conducto de la abogada DEISSY BAZURDO ORTIZ, formuló demanda tendiente a que por el Juzgado *(i)* se declarara el incumplimiento del contrato de compraventa del bien inmueble Finca El Placer, suscrito entre los señores JOSÉ ELICIO GONZÁLEZ CATAÑO – promitente vendedor y el demandante, *(ii)* se tuviera como referencia la cuenta de ahorros a nombre del promitente vendedor para depositar el resto de los dineros para perfeccionar el contrato de compraventa pactado, *(iii)* declarar el pago de la penalidad pactada por quien incumplió, la cual se consignó en la cláusula 5ª del contrato de promesa de compraventa, y *(iv)* condenar en costas y agencias en derecho al promitente vendedor hoy demandado.

Conforme lo consignado en el contrato de promesa de compraventa, está probado que la promesa de compraventa se realizó entre los señores JOSÉ LUIS CARABALÍ SOLÍS, *promitente comprador* y el señor JOSÉ ELICIO GONZÁLEZ CATAÑO – *promitente vendedor* por un predio rural denominado “El Placer”, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria FMI No. 350-15688, ubicado en la Vereda Betulia del municipio de Anzoátegui, del cual se pactó como precio total la suma de 75 millones de pesos, pagaderos en tres (3) plazos – *(i)* 15 millones de pesos el 20 de octubre de 2021, fecha de firma del contrato, *(ii)* 15 millones de pesos el 21 de enero de 2022, y *(iii)* 45 millones de pesos el 30 de noviembre de 2023; además, se pactó que los trámites de escrituración se harían el 21 de enero de 2022, sin determinarse en el contrato la notaría donde se haría el trámite y que los gastos correrían por partes iguales, y finalmente acordaron como cláusula penal por incumplimiento la suma de 7.5 millones de pesos. En el referido contrato de promesa de compraventa los promitentes contratantes señalaron los linderos del predio.

Notificada la demanda, mediante constancia de control de términos vista en el folio digital No. 20 que hace parte del expediente digital, se advirtió que pese a ser notificado en debida forma el demandado vencido el término de traslado no contestó la demanda.

CONSIDERACIONES

El litigio que se entra a resolver, jurídicamente está tutelado por los artículos 1.546 y 1.602 del C. Civil, disposiciones estas sobre las cuales la doctrina, en forma reiterada, ha venido sosteniendo que son presupuestos axiológicos para el buen éxito de las acciones de

cumplimiento o resolución de contratos, atendiendo, además, al cumplimiento de los siguientes presupuestos:

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

Frente a cada uno de los anteriores requisitos, la Alta Corte ha precisado lo siguiente:

"En lo que atañe con el primero de los elementos enunciados, se tiene que, en la clasificación de los contratos unilaterales y bilaterales, la acción de resolución, como norma general, se da en la especie de los últimos, pues así se desprende de la forma como quedó concebido en el artículo 1546 del C. C., cuando se inicia con la locución en los contratos bilaterales.

En torno al segundo elemento de la resolución, se observa que es necesario que el contratante demandado haya incumplido con sus obligaciones, pues la pretensión de resolución, por el aspecto pasivo, debe dirigirse contra quien desconoce o se aparta del cumplimiento de las obligaciones que corren de su cargo. Y este incumplimiento puede ser total o parcial. No ofrece duda de que cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es total, existe pleno derecho para el otro contratante de solicitar el cumplimiento o la resolución del negocio jurídico bilateral. En igual forma, cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es parcial, goza el otro contratante cumplido de la opción de pedir lo uno o lo otro, pues la ley no distingue, y es de suponer que, si una parte no cumple con la totalidad de las obligaciones contraídas, queda expuesta de acuerdo con la ley, a la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del C. C.

Con relación al último de los presupuestos de la acción resolutoria, se tiene que, por imperativo legal, dicha acción se encuentra en cabeza del contratante cumplido. Es pues, en principio, condición para el buen suceso de la pretensión resolutoria, que quien la pida sea el contratante que ha cumplido con sus obligaciones, porque de este cumplimiento y del incumplimiento del otro contratante, surge en derecho la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención. Más en lo tocante con éste último presupuesto, la acción resolutoria no sólo encuentra la vía expedita cuando el contratante que la promueve cumple con sus obligaciones, sino también cuando se allana a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, o sea, cuando mediante algunos actos exterioriza inequívocamente su voluntad de ejecutar todas aquellas obligaciones que contrajo con motivo del negocio jurídico. Así, por ejemplo, si se trata de una promesa de contrato de venta de un bien raíz y el promitente vendedor, llegado el vencimiento del plazo para el otorgamiento de la escritura pública, se presenta en la notaría convenida para el perfeccionamiento del contrato prometido, junto con los documentos necesarios para extender dicho acto, y además expresa su intención de cumplir, estos son hechos indicativos de querer allanarse a ejecutar las obligaciones que le incumben, en la forma y tiempo debidos. Como también se pone de presente el incumplimiento del otro contratante si no concurre en el plazo señalado para cumplir con las obligaciones que corren de su cargo." (Casación de 7 de octubre de 1976 y 10 de marzo de 1977).

También es de aplicación dentro del caso, lo dispuesto en el artículo 1.609 del C. Civil, según el cual "en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allane a cumplir en la forma y tiempo debido.", pues evidente es, que nadie está obligado a cumplir lo acordado mientras su contraparte no cumpla la suya.

En relación con el cumplimiento de los contratos, la Corte Suprema de Justicia en sala de casación civil profirió la sentencia del 13 de julio de 1.946, que aún hoy cuenta con plena vigencia y nos sirve para fundamentar la decisión final del caso, y en la cual se dice 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 Sentencia – Declarativo Rad. 05 615 40 03 002 2019-00651 00 6 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".

Como vemos, ya desde pronunciamientos jurisprudenciales anteriores, la citada Corporación, había precisado el alcance de la acción de cumplimiento y últimamente en la siguiente forma:

"Puestas de tal manera las cosas, se entiende que paralelo al concepto de cumplimiento, referido a la actividad del deudor, específicamente al pago o ejecución de su deber de prestación (art. 1626 del C. C.), corre en el otro vértice el de incumplimiento, que genera la frustración del acreedor por no haber recibido, "bajo todos los respectos de conformidad al tenor de la obligación (art. 1627 del C. C.). Sentencia SC4902-2019, Radicación n° 11001-31-03-006-2015-00145-01, abril 3 de 2019, LUIS ALONSO RICO PUERTA, Magistrado ponente.

En fin, el remedio contra el incumplimiento del deudor, en su alternativa cumplimiento, se materializa en coaccionar judicialmente al incumplido para que ejecute la prestación a la cual se obligó y que según afirma el acreedor, no se ha ejecutado, se ejecutó tardíamente o de forma incompleta, o en su defecto, se proceda con la resolución del acuerdo regresando a las cosas a su estado precontractual.

Recuérdese que en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, se prevé que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales y en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

Acorde con estos postulados, el legislador, consagró la condición resolutoria para los eventos de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales, otorgando al contratante cumplido la acción alternativa de resolución del mismo o de cumplimiento, con indemnización de perjuicios, en ambos casos.

El fundamento jurídico de esta condición resolutoria que contempla el artículo 1.546 del C. Civil, aparece implícito en todo contrato y ha sido explicado con fundamento en la llamada equivalencia de las prestaciones, que ha mencionado la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 29 de febrero de 1.939, en donde se expresó: *"para atender a esa necesidad, a esa exigencia de la moral y de la justicia, el derecho canónico sobre la base de la regla formulada por sus moralistas (non cervanti fidem, no est fides cervanda), creo la teoría de la resolución del contrato con características distintas a las del pacto comisorio romano, como que, según lo asienta Ripet, aquella no es otra cosa que la consagración de una regla moral que atempera el rigor de los principios del derecho romano y que no constituye una aplicación de la ley de las partes, sino un "E "echec su contrat". Introducirá más tarde al Derecho Civil la resolución, como una aplicación de la teoría de la causa según Capitant, Planiol y Ripet y otro autores; o como una manifestación del principio de la equivalencia de las prestaciones, según Mauri, o como una repercusión de los móviles determinantes de las partes en el mantenimiento del equilibrio contractual, según Josserand; hoy se encuentra consagrada en todos los códigos, aunque en algunos como el Francés y el Colombiano, en una forma que en sentir de la mayor parte de los tratadistas contemporáneos, es muy poco técnica, porque se presenta allí como un pacto comisorio tácito, cuando en realidad es una regla de equidad, que reposa sobre una idea moral, que se impone a las partes".*

En la actualidad, se considera que es un derecho que tiene la contraparte cumplidora de la relación contractual, para exigir su cumplimiento o resolución.

En el presente caso, se demanda el cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, en el cual el demandante actuó en calidad de comprador, y el demandado de vendedor, así que no hay ninguna duda respecto a la legitimación de las partes en la presente causa pues el actor acude al proceso como suscribiente, por tanto, tiene interés para incoar esta acción. De igual forma, el demandado, suscribió dicho contrato en calidad promitente vendedor, por tanto, está legitimado por pasiva para ser llamado al proceso.

Se procede entonces al análisis del acervo probatorio a fin de establecer la existencia de los requisitos legales que den legalidad jurídica al contrato demandado, y demostrados los mismos se estudiará si hay lugar a ordenar su cumplimiento:

1. Existencia y Validez del Contrato de Promesa de Compraventa

En lo referente a la existencia del contrato conviene precisar que para que podamos hablar de contrato, se requiere que éste haya sido válidamente celebrado y reúna todos los requisitos que la ley exige para su perfeccionamiento.

Como el objeto de la litis se deriva de la celebración de un contrato de promesa de compraventa, es preciso analizar si el aportado con la demanda, reúne para su perfeccionamiento los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, cuales son:

(…) "La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.
2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo 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…".

En primer lugar, debe resaltarse que una vez leído el contenido de las cláusulas que lo comprende, se determina que efectivamente corresponde a un contrato de promesa de compraventa en cuyo objeto las partes se prometieron vender y comprar el inmueble predio rural denominado "El Placer", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria FMI No. 350-15688, ubicado en la Vereda Betulia del municipio de Anzoátegui.

El contrato de promesa se encuentra debidamente acreditado, pues fue aportado por la parte actora con la demanda, y la parte accionada dentro del término legal para contestar la demanda nada expuso para desvirtuarlo.

Sin embargo, para que la promesa de celebración de un contrato produzca obligaciones, se requiere que *"se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales",* por lo tanto, este debe contener todos los elementos estructurales con el fin de evitar incertidumbres que tornen imposible la concreción del negocio jurídico prometido.

Examinado el contrato aportado y cuya demanda se depreca, observa ésta juzgadora que en su clausulado no se determinó el contrato en la forma requerida por la ley, puesto que se

omitió por las partes señalar de manera clara el lugar – notaría – donde se cumpliría con la condición que ellos pactaron en la cláusula 3ª del contrato de promesa de compraventa en estudio, **"(TERCERA. Para los tramites de escritura pública se realizarán el día 21 de enero de 2022 y los gastos que se generen correrán por partes iguales")** requisito que impide la concurrencia de las formalidades legales previstas en el artículo 1611 del C.C., para que la promesa de contrato produzca obligaciones mutuas

Al analizar el alcance de lo descrito en el numeral 3º de la norma en cita *(…)* "*Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato…"*, debe tenerse en cuenta que la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de casación Civil, ha destacado lo siguiente: *(…) "Sobre el particular ha dicho esta Corporación: la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para sui existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C.C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que la ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigibles en razón a la naturaleza de tal pacto…"*, Sentencia del 30 de octubre de 2001, MP doctor MP doctor Silvio Fernando Trejos Bueno, referencia del expediente 6849.

Ahora bien, a manera de conclusión en la referida sentencia el alto tribunal civil advirtió que: *(…) "En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, la cual solo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales,* ***las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que solo faltaría para perfeccionarlo la formalidad la formalidad de la escritura pública****…*".

Nótese que, para cumplir con la condición y perfeccionar el contrato era necesario acudir a averiguaciones posteriores adicionales para conocer el lugar para llevar a cabo la escrituración prometida con el pago de la primera cuota o plazo, en razón a lo anterior, la falta de determinación clara e inequívoca de la notaría para llevar a cabo el proceso de escrituración es una evidente omisión a las condiciones pactadas y de las cuales se hace expresa referencia en el numeral 3º del artículo 1611 del C.C., dejando al incierto la forma y el lugar donde se llevaría a cabo el proceso de escrituración, desnaturalizando la promesa de contrato que exige precisamente fechas y lugares donde se perfeccione el contrato o lo pactado.

Y en la providencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, de fecha 30 de octubre de 2001, Magistrado Ponente el Dr. SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, Referencia expediente No. 6849, se señaló:
"todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que solo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública."

Bajo ese panorama resulta fácil colegir que tales omisiones implican que en el documento allegado no quedaron determinados los elementos esenciales del contrato cuya celebración se promete, que permitiera que el perfeccionamiento del contrato de compraventa quedara

únicamente sometido sólo al otorgamiento de la respectiva escritura pública, pues aunque se indicó la fecha para la suscripción de la escritura y los pagos no se determinó el lugadonde debía efectuarse, y de acuerdo con las exigencias arriba anotadas, el contrato debe estar tan determinado que para perfeccionarlo sólo falte las formalidades legales o la tradición de la cosa", de modo que éste presupuesto tampoco se cumple, en consecuencia, no podemos hablar de un contrato de promesa de compraventa plenamente idóneo como quiera que los errores detectados, están comprendidos dentro de los requisitos que para su validez exige el artículo 89 de la ley antes referida, pues su omisión contraviene el orden público y afecta el interés general, debiendo por lo tanto decretarse la nulidad absoluta del contrato cuya resolución se pretende, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 1741 del C.C., 1742 ibídem, modificado por el art. 2º de la ley 50 de 1936.

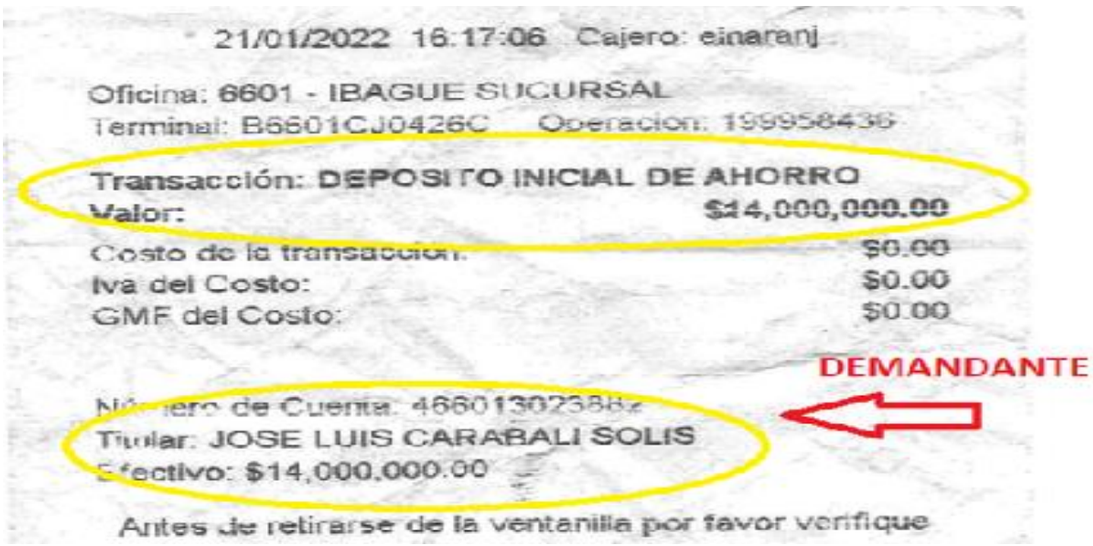
Así las cosas, habrá de declararse de manera oficiosa, la excepción de nulidad absoluta del contrato de promesa demandado, por no reunir las exigencias que consagra el artículo 89 de la ley 89 de 1883. En tal sentido, la decisión de invalidez se sustenta bajo las previsiones contenidas en el artículo 1742 del C.C., que le otorga al Juez la facultad de decretar la nulidad absoluta del contrato de manera oficiosa cuando *(…) "cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato…"*, entendida como una sanción que el ordenamiento jurídico le endosa al negocio, en este caso la promesa de compraventa que no reúne los requisitos exigidos para considerarse válido, cuya consecuencia no es otra que llevar contratantes al estado en que se encontraban **antes** de suscribir el acuerdo objetado, lo que en buenas cuentas conduce a inferir que lo pactado nunca celebró, a la luz de lo que sustentan los artículos 1740 y 1746 del C.C.

Se distinguen de acuerdo a la naturaleza los vicios en los negocios jurídicos dos (2) clases de nulidad, *relativa* y *absoluta*, siendo la primera de estas la protección de los intereses particulares de los contratantes y que pueden ser saneadas, en tanto que las segundas, se esgrimen como un mecanismo de protección del ordenamiento jurídico en su conjunto y que por su complejidad no pueden ser saneadas, siendo estas últimas la que hoy nos ocupa.

En consecuencia, el juzgado deberá pronunciarse sobre **LOS EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD** -**LAS RESTITUCIONES MUTUAS:**
Es conocido por todos que, de acuerdo con la reiterada doctrina de nuestro alto tribunal de justicia en materia civil, que el efecto general de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de restituir las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, al tenor del artículo 1746 del C. C. En tal virtud la sentencia que así la declare tiene efectos retroactivos, lo que implica que cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido del negocio jurídico anulado.

Descendiendo al caso en estudio, está demostrado que la parte actora Carabalí Solís, el día 20 de octubre de 2021, fecha en que fue suscrito el contrato entre las partes y conforme se pactó en la promesa de compraventa, realizó un único pagó al demandado González Cataño, por la suma de $15.000.000.

Fijado Lo anterior y a manera de contexto, es preciso aclarar que la consignación No. 199958436 del 21 de enero de 2022 (16:17:06), por un valor de $14.000.000, fue realizada por el demandante José Luis Carabalí Solís, pero en una cuenta de ahorros a su nombre, por lo que con lo anterior se deja más que sentado que el hoy demandado José Elicio González Cataño, únicamente recibió $15.000.000 el día de la firma del contrato. **Ver imagen**.



Así las cosas, a efectos de volver las cosas a su estado anterior, y como consecuencia de la declaratoria de NULIDAD ABOSLUTA del CONTRATO DE PROMESA de fecha 20 de octubre de 2021, sobre el predio rural denominado "El Placer", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria FMI No. 350-15688, ubicado en la Vereda Betulia del municipio de Anzoátegui, deberá el demandado JOSÉ ELICIO GONZÁLEZ CATAÑO, restituir al señor JOSÉ LUIS CARABALÍ SOLÍS, dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, las sumas de dinero que recibió en virtud de dicho contrato, es decir, la suma de **$15.000.000**, la cual debidamente indexada desde la fecha en que se pagó la misma (20 de octubre de 2020) a la fecha de esta sentencia, arroja la suma de **$17.772.124.30** siguiendo la fórmula matemática que jurisprudencialmente se ha establecido para estos casos:

Valor a Actualizar = (valor) x (I.P.C. FINAL) / (I.P.C. INICIAL)[1]

$$\text{Valor a actualizar} = \frac{\$15.000.000 \times 130,4}{110,06}$$

Valor a actualizar = $17.772.124.30

Vencido el plazo anterior, sin que se realice el pago efectivo**,** se devengarán intereses moratorios legales civiles a la tasa del 6% por ciento anual, causados a partir del vencimiento del plazo y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

Bajo todas las anteriores consideraciones, el Juzgado en atención a lo previsto en el artículo 1741 y 1742 del C.C., declarará la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de octubre de 2021, entre los señores JOSÉ LUIS CARABALÍ SOLÍS, *promitente comprador* y el señor JOSÉ ELICIO GONZÁLEZ CATAÑO – *promitente vendedor* por un predio rural denominado "El Placer", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria FMI No. 350-15688, ubicado en la Vereda Betulia del municipio de Anzoátegui, bajo el cargo de **falta de agotamiento de las formalidades requeridas para la existencia y validez del negocio**, formalidades vistas en el artículo 1611 del C.C.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Anzoátegui, Tolima,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR DE OFICIO LA NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de octubre de 2021, entre los señores JOSÉ LUIS CARABALÍ SOLÍS, *promitente comprador* y el señor JOSÉ ELICIO GONZÁLEZ CATAÑO – *promitente vendedor* por

[1] https://principal.notinet.com.co/indices/ipc.htm

un predio rural denominado “El Placer”, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria FMI No. 350-15688, ubicado en la Vereda Betulia del municipio de Anzoátegui.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se **ORDENA COMO RESTITUCIONES RECÍOPROCAS** a los contratantes lo siguiente:

1). ordenar al demandado JOSÉ ELICIO GONZÁLEZ CASTAÑO restituir al señor JOSÉ LUIS CARABALÍ SOLÍS, dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, las sumas de dinero que recibió en virtud de dicho contrato, es decir, la suma de **$15.000.000**, la cual debidamente indexada desde la fecha en que se pagó la misma (octubre de 2021) a la fecha de esta sentencia, arroja la suma de **$17.772.124.30**, siguiendo la fórmula matemática que jurisprudencialmente se ha establecido para estos casos.

2). ordenar al promitente comprador JOSÉ LUIS CARABALÍ SOLÍS a restituir al promitente vendedor el predio rural denominado “El Placer”, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria FMI No. 350-15688, ubicado en la Vereda Betulia del municipio de Anzoátegui, lo anterior, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

3). Vencido el plazo anterior, sin que se realice el pago efectivo**,** se devengarán intereses moratorios legales civiles a la tasa del 6% por ciento anual, causados a partir del vencimiento del plazo y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

TERCERO: DENEGAR todas las **PRETENSIONES** de la demanda, conforme a lo expuesto.

CUARTO: Ordenar levantar las medidas cautelares decretadas en este proceso, por secretaria librar los oficios ante las entidades correspondientes.

QUINTO: **CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Tásense y liquídense por secretaria.

Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de **$750.000.**[2]

NOTIFÍQUESE la presente providencia en el estado electrónico del micro sitio del Juzgado.

Notifíquese y cúmplase.

La Juez,

YANNETH NIETO VARGAS

Firmado conforme los parámetros del artículo 11 del Decreto 491 de 2020

[2] Correspondiente al 10% del valor de las pretensiones $7.500.000, se tasó conforme la conducta evasiva del demandado, quien pese a ser vinculado a través de notificación personal al proceso no concurrió al mismo.