

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REF. 2019-00846 VERBAL de MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR contra JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA

Surtido el trámite correspondiente, procede el Juzgado a proferir sentencia en este proceso, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES

MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR, a través de apoderada judicial, formuló demanda contra JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, con el fin de obtener sentencia que acceda a las siguientes PRETENSIONES:

PRINCIPALES:

1ª. Se decrete la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa suscrito entre MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR y JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, el día 27 de febrero de 2019, en la ciudad de Bogotá, por vicio en el consentimiento.

2ª. Que se ordene devolver las cosas a su estado anterior y se le condene al demandado JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, al pago de los perjuicios materiales causados.

3ª. Que se ordene indexar los dineros recibidos por el demandado como pago del precio pactado.

4ª. Que se condene al demandado al pago de la sanción legal por no asistir a la audiencia de conciliación prejudicial.

5ª. Que se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

SUBSIDIARIAS:

1ª. Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 27 de febrero de 2019 entre JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA y MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR, por incumplimiento de las obligaciones del primero respecto de la entrega material del bien inmueble acordado en dicha promesa de compraventa.

2ª. Que se decrete el incumplimiento por parte del demandado en la materialización de la compraventa.

3ª. Que se condene al demandado a indemnizar al demandante por concepto de daños y perjuicios causados.

4ª. Que se condene al demandado al pago de la sanción legal por no asistir a la audiencia de conciliación prejudicial.

5ª. Que se condene en costas al demandado.

Formula juramento estimatorio en \$35.626.000.00, los cuales discrimina como perjuicios materiales, a folios 67 y 68 del expediente digitalizado, así:

Fecha	Concepto	Valor
19 enero 2019	efectivo	\$725.000
Enero 2019	pago de impuesto vencido 2018	\$860.000
Enero 2019	peritaje realizado por Coogranada	\$100.000
Enero 2019	efectivo	\$200.000
Febrero 2019	efectivo	\$600.000
Marzo 6 2019	efectivo	\$500.000
Marzo 2019	canon de arrendamiento apto de Castilla mes de marzo 2019	\$645.000
12 de abril 2019	Pago del impuesto 2019	\$836.000
12 de abril 2019	Efectivo	\$250.000
Abril 2019	Canon de arrendamiento apto Castilla mes de abril 2019	\$645.000
Abril 2019	Trámites correspondientes a la Licencia de construcción y estudio De suelos	\$5.800.000
22 abril 2019	Honorarios abogada Dra. Luisa Fernanda Gallardo Acosta por el Proceso de cancelación o levantamiento Patrimonio del inmueble ubicado en el Barrio Castilla	\$1.500.000
Mayo 2019	Incumplimiento del promitente vendedor Al promitente comprador, equivalente Al 10% de la venta total del valor del Inmueble	\$20.000.000
Mayo 2019	Estudio de títulos	\$ 165.000
31 mayo 2019	Conciliación y asistencia jurídica	\$ 800.000
11 junio 2019	Honorarios por concepto de proceso Verbal de nulidad absoluta de contrato De promesa de compraventa	\$ 2.000.000
Total		\$ 35.626.000

Como fundamento de los pedimentos de la demanda, la demandante expuso los HECHOS que se compendian de la siguiente manera:

Manifiesta la parte demandante que celebró un contrato de compraventa con el señor JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 8 F Bis A No. 164 A-63 de la Ciudad de Bogotá, pactándose como precio la suma de \$200.000.000.oo.

Como forma de pago se pactó que el demandante entrega en parte de pago un inmueble ubicado en la Transversal 73 No. 11B-33 Torre 20 Apto 401 Conjunto Parques de Castilla Etapa 1, por \$130.000.000.oo, y un saldo en efectivo de \$70.000.000.oo.

El 19 de enero de 2019 el demandante hizo entrega como anticipo de \$725.000.oo, al vendedor aquí demandado.

En el mes de enero de 2019, como parte del pago acordado canceló el impuesto predial del predio objeto del negocio jurídico del año 2018 por \$860.000.oo

En el mes de enero de 2019 la Cooperativa Coogranada realizó peritaje al inmueble objeto del negocio por \$100.000.oo.

En el mes de enero de 2019 abonó en efectivo la suma de \$200.000.oo por solicitud del demandado

El 20 de febrero de 2019 entregó al demandado la suma de \$600.000.oo en efectivo, como abono al precio pactado en la compraventa.

La promesa de compraventa se suscribió en la Notaría 60, el día 27 de febrero de 2019, y el demandado debía cumplir con los trámites necesarios para garantizar el saneamiento del inmueble.

El día 6 de marzo de 2019 hizo abono de \$500.000.00, en efectivo, como parte del precio pactado.

11°. Las partes acordaron que mientras se hacía entrega material del apartamento ubicado en la Transversal 73 No. 11 B-33 Torre 20 Apto 401 Conjunto Parques de Castilla Etapa 1, el demandado y promitente vendedor recibiría los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de marzo y abril de 2019 cada uno por valor de \$645.000, lo que da un total de \$1.290.000 libres, en virtud a que la administración de los meses referidos fue cancelada por el demandante.

12°. El 12 de abril de 2019 se realizó el pago del impuesto predial correspondiente al año 2019 por \$836.000 del predio objeto de la presente acción.

13°. El 12 de abril de 2019 le entregó la suma de \$250.000, como abono al precio pactado.

14°. En virtud al negocio jurídico deprecado y teniendo en cuenta los abonos realizados, en el mes de abril de 2019 realizó el pago para un estudio de suelos y licencia de construcción por la suma de \$5.800.000.00.

15°. En el mes de abril de 2019 canceló la suma de \$1.500.000.00, por concepto de pago de honorarios por proceso de cancelación o levantamiento de patrimonio familiar del apartamento que se iba a entregar como parte de pago del precio pactado por la compraventa.

16°. El demandante a fin de continuar los trámites de sanear el predio objeto del negocio debió cancelar el impuesto del 2018 y 2019, por \$1.696.000, no obstante, al realizar una revisión minuciosa del certificado de tradición, se encontraron varias anotaciones sin solución aparente o documento que informara que ya se había subsanado, caso puntual anotación 12 hipoteca abierta.

17°. por lo que en repetidas oportunidades se comunicó con el demandado, vía telefónica para ir a la Notaría 29, con el fin de aclarar el tema relacionado con la anotación 12 del folio de matrícula del inmueble objeto del contrato, sin recibir respuesta concreta.

18°. Lo descrito en los numerales anteriores fue el obstáculo que no permitió materializar el negocio, de lo cual se recibió como respuesta por parte del demandado quien incumplió y el día 4 de mayo remitió misiva para desistir del negocio.

19°. Manifiesta el demandante que tenía la posesión del bien inmueble la cual de forma arbitraria le fue perturbada, como consta en la misiva del demandado al indicar que cambió las guardas.

20°. Con la comunicación del 4 de mayo de 2019 remitida por el demandado se configura un perjuicio material al patrimonio en virtud a la inversión económica hecha al inmueble objeto del contrato.

21°. A dicha carta se procedió a dar respuesta el 10 de mayo de 2019, donde se le indicaron los gastos en los que se incurrió por parte del demandante para realizar la compra del bien inmueble objeto d contrato.

22. Manifiesta el demandante que para el mes de mayo de 2019 se configuró incumplimiento por parte del demandado como consta en el contrato de promesa suscrito por las partes, equivalente al 10% de la venta total del inmueble por la suma de \$20.000.000.00.

23° En el mes de mayo, después de informársele a la Cooperativa Coogranada del DESISTIMIENTO DEL PROMITENTE VENDEDOR, ellos generaron cobro por concepto de estudio de títulos por valor de \$165.000.00, suma que debió ser cancelada por el demandante.

24°. El día 11 de junio se hizo una solicitud de conciliación ante el CENTRO DE CONCILIACION ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CORPORACION UNIVERSITARIA REPUBLICANA, a fin de poder dirimir el conflicto sin acudir a la jurisdicción ordinaria.,

25°. El demandado no asistió a la conciliación ni tampoco justificó su inasistencia.

II. TRAMITE

Admitida la demanda, notificado el demandado, presentó escrito de contestación de demanda a folios 104 a 107, oponiéndose a las pretensiones principales, ya que el motivo que llevó al incumplimiento no fue un vicio en el consentimiento, y a las pretensiones subsidiarias, ya que no fue el demandado quien incumplió la obligación.

Respecto de los hechos, expresa:

A los hechos 1, 2,3,4,5,7,8, 10,11, 12, 13, 24, 25, son ciertos

Al 6, 9, 17, no son ciertos.

Al 14, parcialmente cierto, ya que para dicha fecha el prometiende comprador tenía pleno conocimiento de que no se iba a realizar el negocio.

Al 15, 23, no le consta.

Al 16, parcialmente cierto, ya que el pago de los impuestos se pactó como un adelanto del precio acordado para el negocio y la hipoteca está totalmente cancelada, solo falta el levantamiento del gravamen.

Al 18, no es cierto, ya que el hecho de que existiera una hipoteca no impedía la enajenación del bien, el demandado no se obligó a levantar dicho gravamen, y para la fecha de desistimiento del negocio ya era un hecho que este no se iba a realizar.

Al 19, no es cierto, ya que el demandado mediante petición vía correo electrónico, le solicitó al prometiende comprador que retirara las cosas que tenía guardadas en su casa y él, mediante respuesta por el mismo medio, indicó la fecha en que lo realizaría de forma voluntaria.

Al 20, no es cierto, ya que no hubo inversión alguna al bien basados en dicha promesa, puesto que los gastos en que el demandante incurrió fueron hechos después del incumplimiento del contrato y bajo su propio riesgo y decisión.

Al 21, es parcialmente cierto, ya que sí se recibió respuesta, pero nunca se estuvo de acuerdo con los rubros que en ellas se estipulaban.

Al 22, es parcialmente cierto, ya que si bien existe dicha cláusula, el prometiende comprador no se presentó el día y hora estipulado para la firma de la respectiva escritura pública de venta.

Formuló, a su vez, como excepción de mérito la EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO, como fundamento de la cual manifiesta que de conformidad con el artículo 1609 del Código Civil, el contratante no está en mora de cumplir lo pactado, en tanto el otro contratante (en este caso la parte demandante) no se allane o cumpla con lo que debe cumplir anticipadamente.

Señala que en este proceso en particular es claro que el demandante no asistió el día y hora acordados para la celebración de dicho contrato, de lo anterior concluye que como fue la demandante la parte que no cumplió con sus obligaciones, no puede ahora alegar su propia culpa para exigir obligación alguna.

De la excepción propuesta por el demandado se corrió traslado a la parte demandante, cuya apoderada judicial procedió a descorrerlo, manifestando que indica la apoderada del demandado como excepción de mérito centrando su argumento en un contrato no cumplido, situación que es aplicable exclusivamente al demandado, quien sin razón alguna pretende desechar una promesa de compraventa, quien intentó mantener en un engaño manifiesto al demandante, puesto que, como se advierte en los anexos de la demanda le era imposible sanear el bien inmueble para materializar el acto jurídico.

Añade que los dichos de la togada no son más que simples manifestaciones que no yacen soportadas en la contestación.

Manifiesta que como se desarrolla en la demanda en especial las pretensiones principales el demandante es objeto de un vicio en su consentimiento, ya que al plasmar la promesa creyó en lo dicho por el demandado, quien al ver que lo pactado le era imposible de solucionar decidió mantener en error al demandante, situación que es comprobable con la forma abrupta como dio por terminado el negocio jurídico sin dar solución a la forma de restitución de los dineros recibidos.

En auto del 31 de mayo del presente año, se señaló fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso y se decretaron las pruebas del proceso, recepcionadas las pruebas y precluido el término probatorio, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión.

En su alegato de conclusión, la apoderada judicial del demandante manifestó que quedó probado con el interrogatorio de parte y los testimonios, el incumplimiento del demandado, igualmente que existe una hipoteca en la anotación 12 del certificado de tradición del inmueble objeto de la promesa de compraventa que existe una hipoteca y no obra cancelación.

Reitera que hubo vicio del consentimiento, el demandante creyó en lo dicho, fue el demandado quien lo mantuvo en error.

Por lo anterior, expresa, que ante el incumplimiento del demandado, se falle favorablemente a las pretensiones de la demanda.

A su vez, el apoderado del demandado expresa en su alegato de conclusión, en cuanto a la pretensión principal de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, que hay unas causales específicas, no es cierto y no se acreditó en el proceso, por lo cual deben ser negadas.

Señaló que si existiere contrato de promesa, el legitimado por activa siempre será el contratante cumplido, por eso se propuso la excepción de contrato no cumplido, si bien existe una hipoteca con ésta se habría podido vender, pero con el patrimonio de familia no, luego el aquí demandante no habría podido cumplir.

Afirmó que para demandar incumplimiento el demandante tenía que haber cumplido y era imposible asistir a la Notaría en la fecha señalada en la promesa de compraventa. Hizo alusión a los requisitos de la promesa de compraventa para resaltar que no reúne los requisitos legales para su existencia, al consignarse una fecha de imposible cumplimiento para la celebración del contrato prometido.

Solicita se nieguen las pretensiones y se acceda a la excepción propuesta.

III. CONSIDERACIONES:

Presupuestos Procesales

En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten emitir sentencia de mérito bien acogiendo o bien denegando las pretensiones del actor, pues hay capacidad para ser parte y capacidad procesal, la demanda reúne los requisitos de ley y el Juzgado es competente por la cuantía del proceso y el domicilio del demandado.

También se aprecia que el trámite dado al asunto es idóneo, y no se vislumbra motivo de nulidad que pueda invalidar la actuación desplegada.

La acción

Se ejercita en el presente caso, acción declarativa con la finalidad de que se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa base de la acción, por vicio del consentimiento, como pretensión principal, o en subsidio, la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento del promitente vendedor.

Legitimación en la causa

La legitimación en la causa como elemento de la pretensión, consiste en ser el demandante la persona que conforme al derecho sustancial se encuentra facultada para reclamar el reconocimiento o la declaración del derecho controvertido y ser el demandado la persona frente a la cual se puede exigir esa declaración.

Se trata aquí de una acción de carácter personal, surgida del contrato de promesa de compraventa, respecto del inmueble determinado en dicho título, documento que contiene prestaciones recíprocas a cargo únicamente de quienes involucra. Esto significa que están legitimados para intervenir en la causa y por ende, llamados a concurrir de manera obligatoria al litigio, quienes intervinieron en la formación del citado convenio y como quiera que dichos contratantes son los que intervienen en este proceso como partes, resulta diáfano que en el caso sometido a examen se cumple este supuesto de la pretensión.

Marco jurídico de la obligación:

Conforme al artículo 1602 del Código Civil, *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidada sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*, de ahí que constituido un acto mediante un concierto de voluntades, no cabe la posibilidad de deshacerse sino en la misma forma, a través del acuerdo de quienes concurren a su perfeccionamiento, ya de manera espontánea ora forzada como efecto de decisión judicial.

Por tanto, mientras el acuerdo no sea invalidado por causas legales o por la mutua voluntad de los contratantes, se impone para ellos el deber de su cumplimiento, lo

que deberán hacer de buena fe quedando obligados no sólo a lo que reza el contrato sino también a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que la ley declare como pertenecientes a ella (art. 1603 ibídem).

Todo acto o contrato está revestido de una presunción de validez, de ahí que si en su celebración se ha omitido algún requisito o formalidad prescrito por la ley atendiendo "*la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan*" (art. 1741 inc. 1º C.C.), el acto es anulable o rescindible, siendo para ello necesario pronunciamiento judicial previa petición de la parte contratante en cuyo beneficio la ha establecido la ley.

La rescisión del contrato puede tener lugar cuando contiene un vicio generador de nulidad relativa o por la lesión enorme (art. 1946 del C.C.) o por vicios redhibitorios (art. 1914 *eiusdem*); en el presente asunto del examen integral del *petitum* y la *causa petendi*, es la existencia de un vicio del consentimiento del que se pretende derivar la nulidad deprecada.

Con la demanda se allegaron los siguientes documentos:

1º. Contrato de promesa de compraventa celebrado entre JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, como promitente vendedor, y MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR, como promitente comprador, del inmueble casa ubicada en la Carrera 8F BIS A No. 164 A-63 de Bogotá, con Matrícula inmobiliaria No. 50N-00541527 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, celebrado el 27 de febrero de 2019, por \$200.000.000.00. (fls 3-10 del expediente digitalizado).

2º. RECIBO DE CAJA del 31 de mayo de 2019, por \$800.000.00, expedido por Luisa Fernanda Gallardo a Mario Alfonso Sandoval Aguilar, por concepto de conciliación extrajudicial ante la Corporación Universitaria Republicana. (fl.23).

3º. RECIBO DE CAJA No 4417, del 22 de febrero de 2019, por \$369.743, expedido a Mario Alfonso Sandoval Aguilar, expedido por Curador Urbano, por abono a factura 4445. (fl. 30)

4º. RECIBO DE CAJA del 20 de marzo de 2019, por \$645.000, pagado a RODRIGO TUNAROSA, por canon de arrendamiento apartamento Castilla. (fl. 48)

5º. RECIBO DE CAJA del 20 de abril de 2019, por \$645.000, pagado a RODRIGO TUNAROSA, por canon de arrendamiento apartamento Castilla (fl. 49).

6º. FACTURA DE VENTA No. 37, expedida a Mario Antonio Sandoval Aguilar, por Y.V.M ARQUITECTURA SAS, por concepto de diseño arquitectónico predio barrio San Cristóbal Carrera 8 F Bis A No. 164 A-63, por \$5.915.520 (fl. 52)

7º. FACTURA DE VENTA No. 4445 por \$369.743, del 22 de febrero de 2019, por concepto de licencia de construcción obra nueva demolición total inmueble carrera 8 F Bis A 164 A-63 (fl. 31)

8º. Recibo de pago impuesto predial año gravable 2018, inmueble Carrera 8F Bis A No. 164 A-63, por \$858.000.00. (fl. 32).

9º. Recibo de pago impuesto predial año gravable 2019, inmueble Carrera 8F Bis A No 164 A-63, por \$836.000.00 (fl. 33).

10º. Certificación catastral del inmueble de la Carrera 8 F Bis A No. 164 A-63, expedida el 23 de abril de 2019 (fl. 50)

11°. Certificación catastral del inmueble de la Transversal 73 No. 11B-33 Bloque 4 Interior 20 Apartamento 401, expedido el 22 de abril de 2019. (fl 51)

12°. Recibo de pago impuesto predial año gravable 2019, inmueble transversal 73 No. 11B-33 Bloque 4 Interior 20 Apto 401, con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-01654613, , por \$238.000.00 (fl. 34)

13°. Comunicación del 4 de mayo de 2019, del señor JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA al señor MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR, en la cual le notifica que ha tomado la decisión de desistir del contrato de promesa de compraventa registrado en la Notaría 60 el día 27 de febrero de 2019, según la cláusula cuarta de ese contrato deberían haber firmado la escritura pública de compraventa el 25 de febrero de 2019 a las 3:30 pm en la Notaría 60, por lo tanto, se incumplió de ambas partes (comprador y vendedor) a esta promesa de compraventa. (fl. 42).

14°. Comunicación del 10 de mayo de 2019, suscrita por el señor MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR y su apoderada, Luisa Fernanda Gallardo Acosta, dirigida a José Rodrigo Pulido Tunarosa (fls 36-41).

Mediante la citada comunicación, el señor Mario Alfonso Sandoval Aguilar, da contestación al documento recibido el 4 de mayo de 2019, manifestando que dadas las condiciones que plasma en el citado escrito, es necesario precisar que a la fecha no solo debe hacer devolución de las arras del negocio pactadas que se realizó por la venta del bien inmueble ubicado en la Carrera 8 F Bis No. 164 A-63, Barrio Cristóbal Norte, por \$200.000.000.00. Debido a que en ningún momento sus poderdantes han dejado de cumplir con lo que se encuentra plasmado en el contrato de promesa de compraventa, por lo cual hace una lista de dineros en los cuales han incurrido en procura de llevar a cabo el negocio planteado en la misma, toda vez que él mismo tiene el uso, el goce y disfrute de la cosa.

Igualmente le relaciona los dineros que en caso de desistir debe entregar al señor MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR, como promitente comprador:

Fecha	Concepto	Valor
19 enero 2019	efectivo	\$725.000
Enero 2019	pago de impuesto vencido 2018	\$860.000
Enero 2019	peritaje realizado por Coogranada	\$100.000
Enero 2019	efectivo	\$200.000
Febrero 2019	efectivo	\$600.000
Marzo 6 2019	efectivo	\$500.000
Marzo 2019	canon de arrendamiento apto de Castilla mes de marzo 2019	\$645.000
12 de abril 2019	Pago del impuesto 2019	\$836.000
12 de abril 2019	Efectivo	\$250.000
Abril 2019	Canon de arrendamiento apto Castilla mes de abril 2019	\$645.000
Abril 2019	Trámites correspondientes a la Licencia de construcción y estudio De suelos	\$5.800.000
22 abril 2019	Honorarios abogada Dra. Luisa Fernanda Gallardo Acosta por el Proceso de cancelación o levantamiento Patrimonio del inmueble ubicado en el Barrio Castilla	\$1.500.000
Mayo 2019	Incumplimiento del promitente vendedor Al promitente comprador, equivalente Al 10% de la venta total del valor del Inmueble	\$20.000.000
Total		\$32.661.000

Aclara que en esa lista no están incluidas las costas procesales, honorarios de abogado, ni los daños y perjuicios ocasionados con ocasión a su pronunciamiento bastante tarde, los cuales serán tasados en caso de no pagar los dineros descritos, e iniciar una acción jurídica en su contra, debido a que se puede presumir mala fe de su parte, los cuales deben ser pagados por el señor José Rodrigo Pulido Tunarosa.

Igualmente le indica que queda pendiente por incluir en la lista el valor que cobrará la entidad correspondiente por el estudio de crédito.

Relaciona a su vez, como incumplimientos por parte del promitente vendedor:

- . Impuestos vencidos años 2018 y 2019, los cuales fueron pagados por sus poderdantes.
- . Retraso para perfeccionar la escritura con la suscripción o firma, debido a que en la anotación 12 del certificado de tradición existe hipoteca abierta.
- . Entregó al señor Mario Alfonso Sandoval Aguilar las llaves para uso temporal de la bodega, y luego en un hecho abusivo cambió las guardas sin previo aviso a los promitentes compradores, por lo cual solo hizo uso de ella por el término de 20 días aproximadamente.
- . Recibió el dinero de arras y lo correspondiente a dos cánones de arrendamiento del apartamento de Castilla, correspondientes a marzo y abril de 2019, cada uno por valor de \$645.000, para un total de \$1.290.000, apartamento que hacía parte del negocio y que se haría su entrega material una vez se firmara la Escritura.
- . Pactó de acuerdo a la escritura la entrega de la casa como al mes de la firma, si lo normal es una vez se firma la escritura en la Notaría la entrega material debe ser inmediata.

15°. Certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-541527, de la Carrera 8F Bis A No. 164 A-63, en la cual aparece inscrita en la anotación 12 hipoteca abierta a favor de Isaac Hernández Mora. (fls 43-47).

16°. Contrato de prestación de servicios profesionales de abogado entre Mario Alfonso Sandoval Aguilar y Luisa Fernanda Gallardo Acosta, del 22 de abril de 2019, para proceso de levantamiento de patrimonio familiar, por \$1.500.000, no se indica cuál inmueble (fl. 54-55).

17°. Contrato de prestación de servicios profesionales de abogado entre Mario Alfonso Sandoval Aguilar y Luisa Fernanda Gallardo Acosta, suscrito el 9 de julio de 2019, para proceso verbal de nulidad absoluta de contrato de promesa de compraventa, por \$2.000.000.00 (fl. 56-58)

18°. Solicitud de retiro de equipos guardados en local, de Rodrigo Pulido a Mario Alfonso Sandoval Aguilar, mediante correo electrónico del 4 de mayo de 2019, donde le comunica que se ve en la imperiosa necesidad de arrendar el garaje y el local lo más pronto posible, ya que son sus únicos ingresos para vivir Y respuesta del señor Mario Alfonso Sandoval Aguilar, donde le informa que a más tardar el 10 de mayo de 2019 realizará el retiro de dichos equipos. (fl. 59).

19°. Manuscrito donde se relacionan los dineros entregados por concepto de la promesa de compraventa, con firma del señor RODRIGO PULIDO TUNAROSA, así: i) \$725.000, como adelanto al negocio. ii) \$860.000, impuesto casa año gravable 2018. iii) \$200.000, varios; iv) 20 de febrero 2019, \$600.000 para varios, v) 6 de marzo de 2019, \$500.000, adelanto; vi) 20 de marzo 2019, \$652.000, a partir del 15 al 20 de cada mes hasta que se hagan las escrituras se cancela el canon de arrendamiento al señor Rodrigo Pulido.

Se deja constancia que los dineros entregados quedan como arras dentro del contrato de compraventa efectuado el 27 de febrero de 2019. (fls 60-61).

EL DEMANDANTE, en interrogatorio de parte absuelto en este proceso, manifestó con relación a la promesa de compraventa realizada con el demandado, respecto del precio del inmueble, parte con un apartamento por valor de \$130.000.000, el cual estaba arrendado, por lo cual convino con el demandado que los cánones de arrendamiento se le iban a pasar directamente a él, y los otros \$70.000.000, hizo un crédito en una Corporación. Afirmó que el 4 de mayo de 2019, le llegó una carta del promitente vendedor donde desiste del negocio, y va a dar un dinero por \$2.600.000, pero ese valor no se acerca a lo que se había entregado en ese momento. Posteriormente se enteró que el inmueble tenía una hipoteca y no había sido levantada.

Manifestó que no hubo entrega del apartamento que hacía parte del precio de la compraventa, sino que se acordó que recibía los cánones.

EL DEMANDADO, en interrogatorio de parte absuelto en este proceso, manifestó que se hizo la promesa de compraventa el 27 de febrero de 2019 y el 25 de febrero de 2019, se firmaba escritura, en cuanto a la hipoteca afirmo que la anotación existe pero ya la hipoteca se canceló hace varios años.

Hizo referencia al precio del inmueble objeto de compraventa por \$200.000.000, de los cuales el aquí demandante pagaba \$130.000.000 con un apartamento y \$70.000.000 en efectivo, admitió que el demandante le dio unos dineros como avance pero nada más.

Expresó que el inmueble como parte del precio nunca le dio escritura ni hizo entrega, le dieron fue un dinero que él recibía mensual de ese apartamento, como que fueron dos meses, y reitera que el promitente comprador le adelantó algunos dineros como avance.

Refirió que en la promesa de compraventa aparece una fecha equivocada para la firma de la escritura de compraventa, 25 de febrero de 2019.

Igualmente, afirmó, que el inmueble que se iba a vender lo tiene en su poder.

EL TESTIGO OSCAR YESID MUÑOZ RUIZ, manifestó que conoció de la promesa de compraventa porque Mario Alfonso Sandoval le comentó, le iba a dar el apartamento en Castilla como parte del precio y el aquí demandado estaba recibiendo los cánones, sabe que Rodrigo, el comprador, después desistió de la venta y por eso llegaron a este proceso.

La TESTIGO ANGELA VIVIANA VARGAS, conoce al demandante hace 20 años porque es su esposo, al demandado hace unos 8 años, refiere con relación a la promesa de compraventa base de la acción, que el precio se acordó parte con un apartamento en Castilla y parte en dinero, pero se enteraron que la casa tiene una anotación de hipoteca en el certificado de tradición, pasaron los días y el señor José Rodrigo desistió del negocio, por lo cual decidieron iniciar este proceso.

Afirmó que no se hizo entrega del apartamento de Castilla ni se hizo escritura. En cuanto al inmueble objeto de la promesa de compraventa, afirmó que está en poder del vendedor.

EL TESTIGO MAURO JOSE MACHUCA RAMIREZ, manifestó que trabaja hace cinco años con el señor Mario Sandoval, conoce al demandado hace tres años, refirió que el señor José Rodrigo decidió que ya no iba a vender la casa.

Pues bien, para el estudio de la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, pretendida en la demanda, es necesario revisar si en el negocio realizado por las partes, estuvieron presentes las exigencias requeridas para la existencia del contrato referido. Por ello, primero analizaremos los requisitos para que el contrato de promesa produzca obligaciones, los cuales se encuentran descritos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

La disposición mencionada, que derogó el artículo 1611 del Código Civil, otorga la posibilidad de celebrar promesa de contrato con capacidad de generar obligaciones, siempre y cuando concurren a la promesa los requisitos formales y sustanciales que allí se determinan.

Atendiendo esa finalidad, la promesa de contratar tiene un carácter eminentemente preparatorio, ya que se limita a canalizar el contrato que se promete celebrar, es provisional o transitoria y no puede por tanto, ser creadora de situaciones jurídicas inciertas e indefinidas.

Bajo este perfil, la promesa de contratar, en el tiempo solo podrá tener existencia jurídica transitoria, limitada en su inicio por su suscripción y en su fin por la celebración del contrato prometido, momento desde el cual la promesa pierde toda relevancia jurídica entre los contratantes y éstos quedan sometidos a los efectos del nuevo vínculo contractual que fuera prometido y que finalmente se celebró.

Y precisamente, dado el carácter excepcional de la promesa de compraventa como fuente de obligaciones, la ley de manera específica la ha condicionado al cumplimiento de requisitos indispensables, sin los cuales no es posible que genere obligaciones, requisitos que determina el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del Código Civil, así:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo faltare la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Refiriéndonos al primer requisito, está cumplida y demostrada esta solemnidad conforme puede observarse a folios 3 a 10 del cuaderno principal donde consta el convenio por escrito.

Igualmente diremos que el contrato no se encuentra dentro de las causales de excepción establecidas en el numeral 2º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, por la ineficacia de los contratos.

Ahora bien, el numeral 3º del artículo 89 de la ley citada, establece que la promesa debe contener el plazo o condición que fije la época en que ha de perfeccionarse el contrato.

Revisada la promesa de compraventa en la cláusula CUARTA se dispuso que:

“CUARTA: “EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR se comprometen a firmar la ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA el día: febrero 25, 2019, a las 3:30 PM, en la Notaría 60 de Bogotá D.C.”.

El contrato de promesa de compraventa aparece celebrado el 27 de febrero de 2019, como se establece de la fecha cierta de reconocimiento de firmas realizado en la Notaría 60 de Bogotá, y a su vez, de lo consignado en la cláusula décima del referido contrato, la cual dice expresamente:

“CLAUSULA DECIMA: “Las partes fijan como domicilio contractual para el cumplimiento de todas las obligaciones emanadas de este contrato a la ciudad de Bogotá D.C. Se deja constancia de lo anteriormente pactado por las partes en fecha febrero 27, 2019, y se expiden dos ejemplares que se entregarán a cada una de las partes previo reconocimiento de firma, huella y contenido ante Notario”.

Por lo anterior, en la forma en que se redactó la cláusula CUARTA del contrato de promesa de compraventa, no se cumple con la exigencia de la ley, porque no se determina con exactitud la fecha en que debe suscribirse la escritura pública de compraventa, vemos que la promesa de compraventa aparece suscrita el 27 de febrero de 2019 y se estipula en dicha cláusula una fecha anterior, 25 de febrero de 2019, para la firma de la Escritura Pública de compraventa del inmueble objeto de la promesa de contrato, por lo mismo, de imposible cumplimiento, lo que sin lugar a dudas lleva a concluir que no se pactó con exactitud la fecha para otorgar escritura.

En este orden de ideas, al no haberse establecido en forma clara y precisa la fecha exacta para llevar a efecto tal acto de escrituración del inmueble objeto del contrato, se hace evidente que hace falta el tercer requisito determinado en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, y en consecuencia, con relación a la promesa presentada como base de la presente acción, deberá declararse la nulidad con los efectos propios, ya que el artículo 1741 del Código Civil preceptúa que la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad 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 de las personas que lo ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

En conclusión, la promesa de compraventa de inmuebles traída en este asunto, sin lugar a dudas carece de uno de los elementos esenciales establecidos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, por tanto, es absolutamente nula.

Sobre el punto, el Honorable Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil. M. P. Dra. MARÍA EUGENIA JIMÉNEZ. EXP. 961701438, expresó:

“Por lo demás, se ha sostenido que en tratándose del requisito 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple, es aquella “que comporta un carácter determinado”, por cuanto solo una condición de estas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido. La de la otra clase, precisamente por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales.

Pero si según el ordinal 3º del precitado artículo 89 de la Ley 153 - dice la Corte -, la promesa de contrato, para su validez, debe contener “un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato” bien se comprende que para cumplir tal exigencia no puede acudirse a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, por que ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación son instrumentos idóneos que sirven para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida” (Cas. Civil, sent. Jul. 5/83, citada en G. J. No. 2423, pág. 284).

"Ahora bien, la calificación de condición determinada debe surgir del propio contrato de promesa, o sea desde el momento mismo de su celebración, pues es allí donde debe quedar plasmada la condición "con todos los atributos propios de su naturaleza ", por que como antes se anotó, el lapso temporal dentro del cual debiera ocurrir el evento incierto debe quedar "determinado de antemano". ..." CSJ. Cas. Civil. Sent. Abr. 22/97. Exp. 4461. M.P. José Fernando Ramírez Gómez).

En el caso concreto, el contrato de promesa de compraventa base de la acción no contiene plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse la escritura pública, por lo cual no cumple las exigencias del numeral 3º., del art. 89 de la Ley 153 de 1887, pues al consignarse para la firma de la escritura pública una fecha anterior a la de la firma de la promesa de compraventa, quedó en el limbo esa época y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de las características esenciales.

Como ya se expuso, uno de los atributos de la promesa de contrato de compraventa de bienes inmuebles es su solemnidad, por que solo tiene validez cuando ésta cumple con las exigencias del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, elementos básicos ad substantiam actus, para solemnizar el acuerdo previo de voluntades entre los prometientes vendedor y comprador, sin el cual tampoco podría existir el contrato.

Como no se cumplió el tercer requisito exigido por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 para la validez de la promesa, caso en el cual el contrato no es fuente de obligaciones por expresa prohibición del artículo precitado, y adicionalmente es nulo, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1740 del Código Civil, según el cual

"Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa".

Ahora bien, a su turno el artículo 1741 del Código Civil clasifica las nulidades en absolutas y relativas:

"La nulidad producida por un objeto ilícito o causa ilícita, y la nulidad 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 los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa , y da derecho a la rescisión del acto o contrato".

Entonces, tratándose de nulidad absoluta, ésta puede ser declarada aún de oficio, esto es, sin petición de parte, por expreso mandato del artículo 1742 *Ibídem*:

"La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato;...".

De manera que siendo nulo de manera absoluta el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, habrá de declararse por el despacho, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1742 del Código Civil, por lo cual no hay lugar a entrar al estudio de las pretensiones de la demanda, donde se solicita como pretensión principal, la nulidad del contrato por vicio en el consentimiento, y como subsidiaria, la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento del demandado.

Prestaciones mutuas:

Los efectos de la declaración de judicial de nulidad, los determina el artículo 1746 del Código Civil y al efecto señala que:

"La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias..."

Los artículos 1742 y 1746 del Código Civil, marcan con claridad las pautas que se deben aplicar en el evento de encontrarnos frente a un acto o contrato viciado de nulidad. De una parte, el artículo 1742 determina que esa nulidad debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, es decir, de oficio como en este caso. De otra, el artículo 1746 es claro en señalar que la nulidad declarada judicialmente conlleva a que las partes sean restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

De esta manera, en este caso, con base en el contrato nulo se precisará lo que cada contratante recibió por virtud del convenio, y se ordenará la correspondiente restitución:

A cargo del demandado:

Según la cláusula tercera de la promesa de compraventa allegada con la demanda como base de la acción, el precio del inmueble que se prometió en venta es de \$200.000.000, suma que el promitente comprador pagaría al promitente vendedor de la siguiente forma: se entrega en parte de pago un inmueble ubicado en la Transversal 73 No. 11B-33 Torre 20 Apartamento 401, Conjunto Parques de Castilla Etapa 1, avaluado en \$130.000.000 y un saldo en efectivo de \$70.000.000.

Luego es preciso determinar qué parte del precio fue recibida por el promitente vendedor, aquí demandado, y está obligado a restituir al demandante, promitente comprador.

Para tal efecto, es preciso tener en cuenta que la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha señalado que en caso de declaratoria de nulidad de un contrato es pertinente disponer la corrección monetaria sobre el precio que se deba devolver en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 1746 del Código Civil, pues principios como el de equidad exigen que haya una equivalencia entre las partes respecto de las prestaciones mutuas, y es un hecho notorio la permanente desvalorización de la moneda que hace que el dinero recibido como prestación del negocio jurídico anulado no conserve su valor real de cambio y deba ser reajustado al momento de su restitución. (fallos del 24 de abril y 9 de julio de 1979, 7 de diciembre de 1982, 22 de abril de 1987 y febrero 2 de 1990).

En sentencia del 7 de marzo de 1994, la citada Corporación expresó que "las disposiciones legales que gobiernan las prestaciones mutuas a que puede haber lugar, por ejemplo, en las acciones reivindicatorias o de nulidad, tienen su fundamento en evidentes y claras razones de equidad, y se trata de evitar un enriquecimiento indebido. Por tal razón, quedan incluidas en la demanda, de

tal manera que el Juzgador debe siempre considerarlas en el fallo, bien a petición de parte o de oficio. De suerte que cuando se declara la nulidad de un negocio jurídico, no solo debe restituirse la parte del precio pagado, con corrección monetaria, sino los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero..."

Conforme a lo probado, con la documental que obra en autos, el capital pagado del precio asciende a la suma de \$5.261.000, valor que resulta de la sumatoria siguiente, en la que se incluyen las sumas recibidas por el promitente vendedor, según la demanda, y que éste aceptó haber recibido, como se colige de la contestación a los hechos 4,7,8,10,11,14 y 16 de la demanda, los cuales admite:

Fecha	Concepto	Valor
19 enero 2019	efectivo	\$725.000
Enero 2019	pago de impuesto predial 2018 inmueble	
	objeto promesa de compraventa	\$860.000
Enero 2019	efectivo	\$200.000
Febrero 2019	efectivo	\$600.000
Marzo 6 2019	efectivo	\$500.000
Marzo 2019	canon de arrendamiento apto de	
	Castilla mes de marzo 2019	\$645.000
12 de abril 2019	Pago del impuesto predial 2019 inmueble	
	Objeto promesa de compraventa	\$836.000
12 de abril 2019	Efectivo	\$250.000
20 de Abril 2019	Canon de arrendamiento apto	
	Castilla mes de abril 2019	\$645.000
Total		\$ 5.261.000

Las otras sumas pretendidas en la demanda, por concepto de peritaje, trámite de licencia de construcción, honorarios de abogada, sanción por incumplimiento del promitente vendedor, estudio de títulos, conciliación y asistencia jurídica, no hacen parte de la suma recibida del precio, y por ende, no hacen parte de las restituciones mutuas aquí decretadas, por la nulidad del contrato de promesa de compraventa, pues se advierte que no se entra al estudio de las pretensiones de la demanda, y por lo mismo a establecer si hubo o no el vicio del consentimiento alegado por el demandante en la pretensión principal, o el incumplimiento del contrato en la pretensión subsidiaria.

Así las cosas, la parte pagada del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa asciende a la suma de \$5.261.000, y la fecha del último pago fue el 20 de abril de 2019, en la que el promitente vendedor recibió el pago del canon de arrendamiento del mes de abril del apartamento ubicado en la Transversal 73 No. 11B-33 Bloque 4 Interior 20 Apartamento 401, Barrio Castilla, de esta Ciudad, suma que deberá ser restituida por el demandado al demandante.

Sobre la suma en mención, se ordenará la corrección monetaria, a partir de la fecha en que se realizó el último pago, vale decir, 20 de abril de 2019.

Para tal efecto, ha de tenerse en cuenta que el Índice de Precios al Consumidor, hecho notorio que no requiere de prueba (artículo 180 del CGP), estaba para el mes de abril de 2019, en 194.42, y al mes de octubre del presente año, en 239.44.

En consecuencia, la cantidad precitada debe actualizarse con base en tal variación de los índices de precios al consumidor, de la siguiente manera:

Valor presente= valor histórico x Índice de Precios al Consumidor a octubre de 2021

Índice de Precios al Consumidor de abril de 2019

$$VP = \frac{\$5.261.000 \times 239.44}{194.42} = \$6.479.240$$

VP = \$6.479.240, de donde \$5.261.000 corresponde al valor cancelado como parte del precio y \$1.218.240 corresponde a la corrección monetaria.

En relación con los intereses que debe reconocer la parte demandada sobre la suma de dinero que habrá de restituir a los demandantes, como quiera que esos intereses corresponden a los frutos civiles percibidos o que, por ley, habría podido percibir el demandante, de haber tenido esos recursos en su poder (art. 717, C.C.), debe precisarse que el demandado, amparado como está por la presunción de buena fe, no desvirtuada (art. 769 C.C.), sólo está obligado a la restitución de los frutos percibidos a partir de la presentación de la demanda,

Por lo tanto, esos réditos sólo se liquidarán desde la fecha de presentación de la demanda, 4 de septiembre de 2019 (fl. 70 cuaderno 1 expediente digitalizado), restricción que no aplica para la corrección monetaria, toda vez que ésta no responde al concepto de frutos, sino que actualiza a valor presente una suma que ha perdido poder adquisitivo.

De otro lado, no es posible reconocer al propio tiempo corrección monetaria e intereses comerciales, pero sí los intereses civiles, dado que los primeros ya comprenden la corrección, como lo señaló la Corte Suprema de Justicia en sentencia de Casación Civil de Noviembre 19 de 2001, en la que además se dijo que “la compatibilidad originaria de la corrección monetaria y de los intereses, depende, fundamentalmente, de la naturaleza y tipología de éstos, puestos que si ellos son los civiles, nada impide que, in casu, se ordene el reajuste monetario de la suma debida”.

La condena por concepto de frutos civiles producidos por los referidos \$5.261.000, debe liquidarse a partir del 4 de septiembre de 2019, día en que se presentó la demanda, hasta la fecha en que se efectúe el pago. Aplicado sobre la suma en cuestión el interés legal civil del 6%, al 16 de noviembre de 2021, se obtiene un valor de \$698.836.

En cuanto a la corrección monetaria y los intereses que se deben liquidar sobre los \$5.261.000, a partir de las fechas señaladas, su actualización se hará al momento de efectuarse el pago, o en el proceso ejecutivo que eventualmente se adelante para su cobro, de conformidad con lo dispuesto al respecto en el inciso final del artículo 284 del CGP.

A cargo del demandante:

EN LA CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA BASE DE LA ACCIÓN , SE ESTIPULÓ QUE EL PROMITENTE VENDEDOR HARÍA ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO AL PROMITENTE COMPRADOR EL 25 DE MARZO DE 2019.

NO OBSTANTE, NO HAY PRUEBA DE QUE EL INMUEBLE HAYA SIDO ENTREGADO AL PROMITENTE COMPRADOR, POR LO CUAL NO HAY LUGAR A DECRETAR RESTITUCIÓN ALGUNA Y POR ENDE NO HAY LUGAR TAMPOCO A DECRETAR EL PAGO DE FRUTOS CIVILES CON RELACIÓN AL INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Ante la declaración oficiosa de nulidad de la promesa de compraventa, no hay lugar a analizar las pretensiones de la demanda ni las excepciones propuestas por la parte demandada, pues como se vio, el contrato génesis de este proceso, es nulo de manera absoluta y como tal no tiene la capacidad jurídica de

generar obligaciones, en cuyo caso no hay lugar a examinar su eventual incumplimiento. Por lo mismo, no hay lugar a condena en costas.

IV. DECISION:

Por lo expuesto, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR oficiosamente la nulidad absoluta del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado entre los señores MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR, como promitente comprador, y JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, como promitente vendedor, el día 27 de febrero de 2019.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado, JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, restituir al demandante, MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, la suma de **\$6.479.240**, valor que incluye los **\$5.261.000** cancelados como parte del precio, más la corrección monetaria por **\$1.218.240**, calculada desde el 20 de abril de 2019 hasta el 31 de octubre de 2021, inclusive.

TERCERO: ORDENAR al demandado, JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, restituir al demandante, MARIO ALFONSO SANDOVAL AGUILAR, la corrección monetaria sobre los \$5.261.000, por el lapso que corre a partir del 1 de noviembre de 2021, hasta la fecha en que se efectúe el pago, su actualización se hará de conformidad con el incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor.

CUARTO: ORDENAR al demandado, JOSE RODRIGO PULIDO TUNAROSA, pagar al demandante los intereses legales civiles, a la tasa del 6% anual, a título de frutos civiles sobre los \$5.261.000, a partir del 4 de septiembre de 2019 y hasta el día del pago. Tales intereses al 16 de noviembre de 2021, ascienden a **\$698.836**.

QUINTO: DECLARAR que no hay lugar a ordenar restitución alguna a favor del demandado, por las razones expuestas en este proveído.

SEXTO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE,

Firma electrónica
GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

*JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.*

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRONICO No. 106, hoy diecisiete (17)
de noviembre de dos mil veintiuno (2021), a la hora
de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz

Firmado Por:

**Gloria Ines Ospina Marmolejo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 020 Oral
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: **e22111af70dcb57a00ee0f09170286a1e18e6da87b874e3906b762b0f9719389**

Documento generado en 16/11/2021 05:38:33 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>