

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá- Cel 886-4483

Honorable Magistrado

Dr. JUAN MANUEL DUMEZ ARIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL-FAMILIA

E.

S.

D.

REF.: Proceso de Resolución de Contrato
RADICACIÓN: 25290-31-03-002-2017-00115-01
DE: ALICIA STELLA GÓNGORA RÍOS
CONTRA: J.E. CONSTRUCTORA S.A.S.

OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA, mayor de edad, con domicilio y residencia en Fusagasugá e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en condición de Apoderado de la parte actora dentro del proceso en referencia, me dirijo a su Despacho respetuosamente con el fin de **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** que fue interpuesto en audiencia de Fallo realizada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, el pasado 30 de Julio de 2020. El presente Recurso lo sustentó en los siguientes términos:

El argumento del recurso se basa en que el Señor Juez en el fallo de primera instancia, pese a haber decretado la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 4 de junio de 2016 entre la señora ALICIA STELLA GÓNGORA RÍOS como Promitente compradora y la sociedad J.E. CONSTRUCTORA S.A.S. como Promitente vendedor, promesa realizada sobre los bienes Lotes No. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 de la Manzana A, Lote 6, 7, 8, 9, de la Manzana F, ubicados en el Municipio de Granada (Cundinamarca), los cuales fueron negociados en la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000,00) y cancelados en su totalidad conforme a la referida promesa de compraventa, con la Casa 5 de la Manzana H de la Etapa 4 del Conjunto Tierra Grata de Fusagasugá, no se pronunció de fondo frente a los efectos que producía la declaratoria de tal nulidad respecto a terceros, y en especial frente a la escrituración que posteriormente a iniciada la demanda, y habiendo fenecido el término para allegar las pruebas, se le realizase a la señora MIRIAM TORRES CORREDOR el 30 de noviembre de 2017, mediante escritura No. 3.749, la cual fue registrada el 22 de enero de 2018, a folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-121828.

Aun así, habiendo decretado la nulidad de la promesa de compraventa, fallo debidamente sustentado y motivado por el Juez de Primera Instancia, el Juez Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, se quedó corto respecto a pronunciarse sobre las restituciones mutuas y el hecho legalmente establecido que determina que decretada judicialmente la nulidad de un contrato, se retrotrae la situación al estado en que se encontrarían las partes como si el contrato no hubiese existido, lo que conlleva a las restituciones mutuas de los bienes al mismo estado en que se hallaban si no hubiese existido el acto o contrato nulo, esto al tenor del Art. 1746 del Código Civil.

Efectivamente Señor Magistrado, respecto a los efectos de la declaratoria de nulidad que puedan tener frente a las partes y los terceros, la Ley, la jurisprudencia y la doctrina, han sido concordantes, reiterativas y claras, en determinar que la nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Cel 886-4483

mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, ello sin perjuicio sobre el objeto o causa ilícita.

Así mismo, 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 su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos y las posesiones de buena o mala fe de las partes.

La declaratoria de una nulidad absoluta de un contrato mediante sentencia judicial, tiene como efecto el retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, lo que significa que la sentencia de nulidad absoluta produce efectos retroactivos y por ende cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del contrato anulado.

En el fallo aquí atacado, el Señor Juez de Primera Instancia refiere que no se allegó al expediente la escritura pública realizada a la señora MIRIAM TORRES CORREDOR, que según las partes tanto demandante como demandado, se registró el 22 de enero de 2018 y que por lo tanto en orden a las restituciones mutuas el Juzgado considera que no es dable ordenar la escrituración, como lo pretende la parte demandante, de dicha casa al estar este bien escriturado a un tercero; ordenando entonces que se restituya el equivalente de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000,0) indexados desde el día 4 de junio de 2016 a la parte demandante, aplicando la fórmula del IPC final de la fecha de pago por el IPC inicial del mes de junio de 2016.

Este en sí es el aparte del fallo que es objeto de apelación dentro del presente asunto, ya que si la Ley y la jurisprudencia establecen claramente que la declaratoria de nulidad absoluta genera el derecho para ser restituidas las cosas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, y quedó demostrado que la escrituración que le hicieron a la señora MIRIAM TORRES CORREDOR fue producto de la cesión que le hiciese, de los derechos de la Casa 5 Mz. H del Conjunto Tierra Grata, Etapa 4, el Dr. RAÚL JAIRO GÓMEZ GONZÁLEZ, esposo de la demandante ALICIA STELLA GÓNGORA RÍOS, a la sociedad J.E. Constructora S.A.S., para cancelar el valor pactado en la promesa de compraventa, es claro que debe decretarse la nulidad de la Escritura Pública No. 3749 del 30-11-2017, suscrita en la Notaría Primera de Fusagasugá y registrada el 22-01-2018 a folio de matrícula inmobiliaria No. 157-121828, como consecuencia del cumplimiento de la premisa legal establecida en el Art. 1746 del Código Civil, se repite, que trae como efectos de la declaratoria de nulidad que las cosas vuelvan al mismo estado en que se hallaban si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

Ahora bien, el Art. 1748 del Código Civil refiere lo relativo a los efectos de la nulidad respecto de terceros poseedores de buena fe, y lo primero que hay que indicar es que la señora MIRIAM TORRES nunca fue poseedora del bien inmueble, a ella jamás se le hizo entrega del predio, ya que cuando éste le fue escriturado de manera irregular por el aquí demandando a través del señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS, la posesión del predio le había sido entregada al esposo de mi poderdante por el mismo señor OLIVARES LIS, quien posteriormente manifestó que le iba a hacer escritura a la señora MIRIAM TORRES y es por ello que el esposo de mi poderdante, y ella misma, le enviaron a dicho señor OLIVARES unas cartas fechadas del 29 de septiembre de 2016 y 10 de abril de 2017, donde le informaban sobre la revocatoria de la cesión de derechos de la casa 5 Mz. H, del Conjunto Tierra Grata Etapa 4, solicitando igualmente que la escritura se suscribiera a favor de RAÚL JAIRO GÓMEZ GONZÁLEZ, pero aun así, tal carta no tuvo eco y éste señor

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá- Cel 886-4483

escrituró, posterior a la demanda de resolución de promesa, el predio, a la ya tantas veces citada señora TORRES CORREDOR.

De igual manera, mucho después de haberse presentado la demanda y enviado las notificaciones personales y por edicto emplazatorio, citaciones a las que no acudió la sociedad demandada y sólo después de haberse nombrado un curador compareció al proceso, afirmó dentro de sus excepciones que la casa ya se encontraba en cabeza de otra persona, la señora MIRIAM TORRES CORREDOR, persona a la cual el mismo día en que el Dr. RAUL JAIRO GÓMEZ GONZÁLEZ le cediese los derechos sobre el inmueble a la Constructora -3 de septiembre de 2015 conforme a las documentales que obra en el expediente-, ésta a su vez le cedió a la precitada señora, quedando establecida la mala fe con la que ha obrado tanto el representante legal de la Constructora, señor JORGE ESTRADA, como el señor LUIS OLIVARES, y la señora MIRIAM TORRES CORREDOR, ya que es evidente que lo que realizaron era para poder decir que hay un tercero de buena fe, pero el discurrir de los acontecimientos y hechos hablan por sí solos.

Igualmente, mírese cómo el Art. 1748, que como se indicó habla de los efectos de la nulidad respecto a terceros poseedores, es específico en determinar que los derechos que se deben respetar son de terceros poseedores, y la señora MIRIAM TORRES CORREDOR jamás ha tenido la posesión del inmueble, y ello se desprende claramente de las pruebas allegadas al expediente, y en especial del proceso verbal abreviado No. 010/2018, donde supuestamente la señora MIRIAM TORRES demanda a RAÚL JAIRO GÓMEZ por perturbación a la posesión, tenencia y servidumbre, y es allí en dicho trámite donde se establece más claramente la intención supuestamente de recuperar la posesión del predio que nunca ha tenido la señora MIRIAM TORRES. En dicho proceso fueron citados como testigos de la señora TORRES CORREDOR el propio señor JORGE ALFONSO ESTRADA y LUIS OLIVARES, lo que deja ver cómo todos ellos, consientes de no haberse cumplido por parte de la sociedad J.E. CONSTRUCTORA S.A.S. con la entrega de los lotes que nunca nacieron a la vida jurídica, pues jamás tuvieron matrícula inmobiliaria, registro catastral e incluso nunca fueron demarcados dentro del predio y en las documentales en cuanto a su dimensión y linderos, pretendieron tras la escrituración, mediante otro medio policivo, hacerse a la posesión del bien, todo ello se reitera, con mucha posterioridad a la presentación de la demanda y notificación de la misma, quedando con ello demostrada la mala fe con que se realizó la escrituración del predio a un tercero.

Si bien es cierto, como lo dice el Señor Juez en su fallo, que no fue allegada la escritura pública realizada a la señora MIRIAM TORRES CORREDOR, y que por ende no era dado ordenar la nulidad de tal escritura, no es menos cierto que en el derecho probatorio existe la libertad probatoria, y dentro del presente asunto fue declarado y reconocido tanto por la parte demandante como la demandada en sus declaraciones, haberse escriturado el predio a la señora MIRIAM TORRES, e incluso en la misma contestación de la demanda se dijo que la escritura había sido registrada el 22 de enero de 2018 a nombre de la señora MIRIAM TORRES, y se allegó el certificado de libertad donde aparece el número de la escritura con que se protocolizó dicho registro; además, en la declaración dada por el señor JORGE ESTRADA ante la Inspección de Policía y en el Interrogatorio de Parte, éste aceptó haber escriturado el predio a la señora MIRIAM TORRES. De igual manera, el Dr. JAIRO GÓMEZ en su declaración, y la señora ALICIA STELLA GÓNGORA en su interrogatorio de parte, fueron claros y enfáticos en referir que con antelación a la presentación de la demanda, e incluso con antelación a la escrituración, le habían enviado una carta al señor LUIS OLIVARES revocando la cesión que le habían hecho a la Sociedad JE CONSTRUCTORA SAS, representada legalmente por el señor JORGE ESTRADA.

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá - Cel 886-4483

Se podrá decir de igual manera Señores Magistrados, que como quiera que la señora MIRIAM TORRES CORREDOR no fue vinculada al proceso, la sentencia no puede producir efectos en contra de la misma; sin embargo, la Ley protege los derechos de terceros de buena fe, y del estudio probatorio se puede inferir claramente que aquí no existió buena fe, tanto del promitente vendedor JORGE ESTRADA como representante legal de JE CONSTRUCTORA SAS, como de la señora MIRIAM TORRES; mírese cómo el mismo día que se le cedieron los derechos a la Constructora ésta le cedió los mismos a la señora MIRIAM TORRES, lo que determina claramente que tal acto ya estaba programado y acordado desde mucho antes que el Dr. JAIRO GÓMEZ hiciese la cesión de los derechos sobre el predio. Así mismo, y pese a las cartas enviadas al señor LUIS OLIVARES por el Dr. JAIRO GÓMEZ, revocando la cesión que había hecho al señor JORGE ESTRADA, dicho señor OLIVARES hizo caso omiso a las mismas y escrituró a la señora MIRIAM TORRES. Adicionalmente a lo dicho, nótese cómo después de haber sido presentada la demanda y notificada al demandado, JE CONSTRUCTORA SAS en cabeza del señor JORGE ESTRADA, se suscribió y registró la Escritura de venta y se procedió con dicha escritura a iniciar una supuesta querrela por perturbación a la posesión, tenencia y servidumbre, por la señora MIRIAM TORRES, quien puso como testigos al mismo señor JORGE ESTRADA y al señor LUIS OLIVARES, esto con la única intención de despojar de la posesión sobre la casa 5 Mz H, a mi poderdante ALICIA STELLA GÓNGORA RÍOS y su esposo RAÚL JAIRO GÓMEZ.

Si conforme a la Ley y como se ha dicho, al decretarse la nulidad todo debe volver a su estado anterior, se hace necesario que se revoque el fallo del Juez Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, en lo atinente a ordenar, como efecto y/o consecuencia de dicha declaratoria de nulidad, la nulidad de la Escritura Pública No. 3749 del 30-11-2017, suscrita en la Notaría Primera de Fusagasugá y registrada el 22-01-2018 a folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-121828, toda vez que a la misma la abarcan los efectos establecidos en el Art. 1746 del Código Civil, y no nos encontramos frente a una tercera poseedora de buena fe, ya que como se ha dicho, la señora MIRIAM TORRES CORREDOR ni ostenta la posesión sobre el inmueble, ni su escrituración se realizó de buena fe, más bien se denota de las pruebas que la misma se hizo con el propósito de alguna manera, hacer que las pretensiones de la demanda no prosperasen porque al final el bien se encontraba escriturado a un supuesto tercero de buena fe.

El Art. 327 del C. G. del P., establece claramente que cuando se trata de apelación de sentencias las partes podrán pedir pruebas, y en aras de demostrar los hechos ocurridos después de transcurrida la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia, y que las pruebas que se allegan le van a dar la certeza al Superior para que cambie la decisión tomada por el Juez de Primera Instancia, me permito allegar los siguientes elementos probatorios, que fueron enunciados en las pruebas practicadas en el proceso por los declarantes, tanto en los testimonios como en los Interrogatorios de Parte.

- Copia de la Escritura Pública No. 3749 del 30-11-2017, suscrita en la Notaría Primera de Fusagasugá y registrada el 22-01-2018 a folio de matrícula inmobiliaria No. 157-121828.
- Copia de los Oficios enviados por el Dr. RAUL JAIRO GOMEZ GONZALEZ y mi poderdante, ALICIA STELLA GÓNGORA RÍOS, al señor LUIS OLIVARES, revocando la cesión de los derechos sobre el bien Casa 5 Mz H, Etapa 4 del Conjunto Tierra Grata de Fusagasugá.

Por lo tanto y conforme a lo demostrado, solicito al Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil-Familia REVOCAR parcialmente la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá el día 30 de julio de

Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Of. 212 - Fusagasugá- Cel 886-4483

2020, y DECRETAR la nulidad de la Escritura Pública No. 3749 del 30-11-2017, suscrita en la Notaría Primera de Fusagasugá y registrada el 22-01-2018 a folio de matrícula inmobiliaria No. 157-121828 a nombre de la señora MIRIAM TORRES CORREDOR, conforme a los efectos de la declaratoria de nulidad establecidos por el Art. 1746 del Código Civil; ORDENANDO que el predio quede nuevamente en cabeza del señor LUIS OLIVARES, para proceder, mediante los medios judiciales ordinarios que dicho señor escrete el inmueble a la señora ALICIA STELLA GÓNGORA RIOS o al Dr. RAÚL JAIRO GÓMEZ GONZÁLEZ, quienes, como quedó demostrado, se lo compraron y cancelaron en su debido momento.

Anexo, en PDF las pruebas enunciadas y avaladas conforme al Art. 327 del C.G. del P.

Del Honorable Magistrado,

Atentamente,



OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA
C. C. No. 7.690.266 de Neiva (Huila)
T. P. No. 86.434 del C. S. de la J.