

Honorable Magistrado
GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELÁSQUEZ
Tribunal Superior del Distrito judicial de Cundinamarca
Sala Civil – Familia

REF: PROCESO: **VERBAL**

DE: **GABRIEL ENRIQUE MACHADO y MARIA EUGENIA PABON ESCOBAR**

CONTRA: **LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**

RADICACION No. 25290-31-03-002- 2019 – **00043** -01

DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA, identificado civil y profesionalmente al firmar, como apoderado de la parte demandada, estando dentro del término de ley procedo a sustentar el recurso de apelación formulado contra la sentencia de primera instancia de fecha 10 de noviembre de 2022, dictada dentro del proceso del epígrafe, lo cual hago en los siguientes términos:

ARGUMENTOS DEL DESPACHO

Mediante sentencia de fecha 10 de noviembre de 2022, el juez de primera instancia resolvió: declarar la Nulidad Absoluta del Contrato Promesa de Compraventa, celebrado el día 21 de Diciembre del año 2015, entre los señores Gabriel Enrique Machado y María Eugenia Pabón Escobar como promitentes compradores, y el señor Luis Eduardo Olivares Lis, como promitente vendedor, respecto del bien inmueble “Casa número 1, de la Manzana A, con matrícula inmobiliaria número 157-66834, número catastral 00-01-002-3084-810 y que hace parte del proyecto Montebello 4, ubicado en Chinauta, del municipio de Fusagasugá, , y como consecuencia de ello ordeno a la parte demandada, a restituir a los demandantes, la suma de \$148.050.000 colombianos, debidamente indexados, desde el día 16 de Marzo del año 2016, fecha de la última consignación reportada, más los intereses legales del 6% anual, liquidados sobre la misma suma desde el día 16 de Marzo del año 2016, hasta cuando se verifique el pago total de tales sumas de dinero; y condeno en costas a la pasiva.

Los argumentos del A quo son respetables, pero no se comparten, por cuanto las consignaciones realizadas a mi mandante como abono a la compraventa fueron de \$91.770.011, efectuadas en diferentes fechas y montos, así:

29 diciembre 2015: \$ 15.775.000
20 abril 2.016: \$ 29.339.500
15 julio 2016: \$ 29.060.910
09 noviembre 2.016: \$ 17.594.601

Por tanto, las sumas de dinero que se deben restituir a la parte Actora conforme a los pagos antes referidos deben ser en cuantía de \$91.770.011, que son los dineros reportados como recibidos por mi mandante y lo cual manifestó éste en el interrogatorio de parte que rindió; ahora bien, ha de tenerse en cuenta que las sumas de dinero fueron pagadas en dólares, y se debe ajustar dicho valor al precio que tuviese el dólar en la fecha en que se entregó cada abono, por cuanto el precio del dólar fluctúa todos los días y no se puede ajustar el valor entregado en distintas fechas a un solo precio, aunado a que se indexa, por cuanto afectaría considerablemente el patrimonio de mi representado.

En lo atinente a la condena en costas, considero que la misma no debió haberse impuesto en contra de mi representado, en consideración a que con la contestación de la demanda

no hubo oposición a la declaratoria de nulidad del Contrato Promesa de Compraventa, por cuanto el mismo aún sin petición de parte puede ser declarado de oficio.

De otro lado, es preciso señalar que la consecuencia de la declaración de nulidad absoluta del contrato es dejar las cosas en el estado en que se encontraban para el momento de la celebración de la promesa de compraventa, es decir, como si el acto nulo no hubiese existido jamás, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que deben hacerse los contratantes, restituciones que fueron declaradas solo a favor de la parte Actora, en atención a que no se ordenó la entrega del predio objeto de nulidad a mi mandante y el pago de los frutos civiles dejados de percibir por éste desde que entregó el inmueble objeto de esta acción a los demandantes y que fue solicitado y soportado oportunamente con dictamen pericial, por considerar el A quo que esto debía debatirse en otro escenario, como lo es dentro de un proceso instaurado por la señora Ana Julia Caicedo, del cual no obra prueba dentro de este proceso, solo la simple y lisa palabra del demandante Gabriel Enrique Machado, con lo cual se vulnera el derecho de igualdad de las partes y el debido proceso. Por lo anterior, considero que debió el juez de primera instancia decretar el pago de los frutos civiles en la forma y términos establecidos por la ley, la cual aun de oficio debió decretarse, por ser de obligatorio cumplimiento, a efectos de evitar un enriquecimiento sin causa por parte de los demandantes y en perjuicio del demandado.

Al respecto la Corte, ha sostenido que *“mientras el demandado conserva la cosa en su poder, se haya aprovechado de sus frutos, o la haya mejorado o deteriorado, en el caso en que fuera condenado a restituirla debía naturalmente proveerse lo conveniente sobre estos puntos, porque de otro modo se consagraría bien un enriquecimiento indebido por parte del reo cuando se aprovecha de los frutos de una cosa que no es suya, o del actor, al recibir mejorado a costa ajena un bien que le pertenece, o sea causaría al último un perjuicio injusto al restituir deteriorado el mismo bien por culpa del demandado”* (G.J. LXII, p. 651).

En estos términos dejo sustentado el recurso de apelación y solicito muy respetuosamente sea revocado el numeral segundo y tercero de la sentencia de primera instancia, y se adicione la misma ordenando las restituciones mutuas en la forma y términos previstos en la ley sustancial, procediendo a ordenar la entrega del predio objeto de litigito a mi mandante y el pago de los frutos civiles que este haya generado desde que fue entregado a los demandantes y hasta que le sea restituido a mi agenciado, de ser el caso, se decrete de oficio pruebas que permitan fijar el valor de los que no fueron estimados pericialmente.

Atentamente,



Firma digital

DIEGO ARMANDO CUBILLOS VERGARA

C.C. 1.069.725.706 de Fusagasugá

T. P. 237.967 del C. S. de la J.