

Popayán, noviembre 07 de 2012.

Señora:

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE POPAYAN CAUCA
E. S. D.

REF. RAD. 2019-00152-00: PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE NULIDAD ABOSLUTA Y/O RELATIVA Y/O SIN VALIDEZ PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE MAYOR CUANTIA.

DEMANDANTE: SOCIEDAD INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS LTDA.

DEMANDADA: ALICIA RIVERA

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

FABIO ANDRADE MANQUILLO, mayor de edad, con domicilio en Popayán Cauca, identificado con la cedula de ciudadanía N° 76.357.680 expedida en Inzá Cauca, Abogado Titulado, Inscrito y en Ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 162.689 del H. C. S. de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la señora ALICIA RIVERA en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito respetuosamente, me permito sustentar el recurso de APELACION de la sentencia de fecha 02 de diciembre de 2020, en los siguientes términos:

1. Dentro del proceso de la referencia se DECRETO la NULIDAD ABOSOLUTA del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 10 de octubre de 2006, suscrito entre mi representada ALICIA RIVERA como vendedora y la SOCIEDAD INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS LTDA. como compradora.
2. Como consecuencia de ello, el Despacho declaró las Restituciones Mutuas, esto es que las cosas vuelvan al estado inicial en el que estaban.
3. El ideal debía ser que la SOCIEDAD INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS LTDA., devolviera en su integridad el inmueble objeto de compraventa que había sido negociado en CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$191.000.000); y que la señora ALICIA RIVERA devolviera la casa de habitación entregada como parte de pago y los dineros que fueron pagados, debidamente indexados por valor de CIENTO VEINTITRES MILLONES CIENTO QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$123.115.941).
4. Sin embargo, debido a que el inmueble objeto de Promesa de Compraventa que fuera propiedad de la señora ALICIA RIVERA fue invadido y a la fecha incluso ya fue prescrito por un tercero a través de un proceso declarativo de pertenencia, la señora Juez ordena una RESTITUCION FICTA del inmueble (*minuto 1:11 – 1:12*) por parte de la Sociedad INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS LTDA., esto es pagarle a la señora ALICIA RIVERA la suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$191.000.000) como acto simbólico de entrega, que fue el valor en que se negoció el inmueble el día 10 de octubre de 2006, **pero sin ser indexados ni reconocidos sus intereses**, lo cual afecta flagrantemente el patrimonio de mi representada, toda vez que, en favor de la Sociedad, la señora Juez **SI** reconoció la indexación de los dineros pagados.

Respetuosamente, nos oponemos al argumento de la señora Juez para declarar lo anterior, en el sentido que considera, que la señora ALICIA RIVERA fue negligente al enterarse en **mayo de 2014** que el predio había sido invadido y que **no hizo nada por proteger sus intereses** (*minuto 1:12 – 1:13*). De este modo, si la señora ALICIA RIVERA hubiera asumido la carga de reivindicar el inmueble prometido en venta, es como si la posesión aún la tuviera ella, cuando sabemos que legalmente la entrega le fue hecha a la sociedad desde el 10 de octubre de 1996, fecha de firma de la promesa de compraventa. Además, la señora Alicia para ese

entonces (mayo de 2014) mediante proceso ejecutivo, estaba ejecutando a la sociedad INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS por el pago de los OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000), suma que, de habersele pagado en ese tiempo, habría permitido otorgarle la Escritura Pública de Compraventa a la Sociedad, pero ésta a la fecha se ha mostrado renuente.

5. También nos oponemos al argumento que la Sociedad INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS al no poder hacerse con el título de propiedad, le fue imposible defender sus derechos, es decir, recuperar el terreno invadido (*minuto 1:11 – 1:12*). Recordemos que el NO otorgamiento de la E.P. de compraventa por parte de la señora ALICIA RIVERA se dio por el NO pago de la cuota de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000), los cuales debía pagar la sociedad el día **30 de abril de 2007; mas no por los invasores, ni mucho menos por la medida cautelar del invías**, toda vez que esta fue **CANCELADA** mediante Oficio N° **050753 del 05-12-2006 Registrada el 15-12-2006 en la ORIP POPAYAN (ANOTACION 6)**. Es decir, que el inmueble estaba apto para ser ENAJENADO DOS MESES DESPUES DE CELEBRARSE LA PROMESA DE COMPRAVENTA, es decir, valga la redundancia, que para el 30 de julio de 2007, el predio objeto de compraventa, ya llevaba **7 meses y 15 días apto para ser enajenado**. Independientemente que LA CANCELACION DEL EMBARGO coactivo por valorización (EL CUAL NO SACA LOS BIENES DEL COMERCIO), se haya registrado el **02 de noviembre de 2007, es decir, solo tres meses y dos días después de cumplirse el plazo para el otorgamiento de la E.P. que era para el 30 de julio de 2007. De otro lado el contrato es nulo. O si se declara la nulidad no habría sido posible cumplir. Entonces tampoco se puede acoger el argumento que el 30 de julio no se pudo otorgar la E.P. por causa del supuesto embargo o medida de inenajenabilidad.**

En este sentido, NO es aceptable que la señora Juez considere que la SOCIEDAD INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS no tuvo garantía alguna de protección del predio, por cuanto no hace falta ser propietario para proteger un inmueble de invasores, que ha sido adquirido legalmente. Así las cosas, la Sociedad INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS bien pudo haber iniciado un proceso policivo por perturbación de la posesión, o haber iniciado un proceso judicial posesorio, o de deslinde y amojonamiento consagrados en el Código General del Proceso y además con la posibilidad de denunciar penalmente a los invasores por perturbación de la posesión o usurpación de tierras.

6. De otro lado, la señora Juez al momento de reconocer las restituciones mutuas, no valoró la mala fe de la SOCIEDAD INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS LTDA., puesto que no solo incumplió con el pago de los OCHENTA MILLONES DE PESOS, sino que además, dejó el predio abandonado a merced de cualquier invasor, con el argumento necio que debía ser la señora Alicia Rivera la que incurriera en gastos y demás para liberar el inmueble condicionándola a esta situación supuestamente para poderle pagar la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) que le adeudaba a mi representada.

CONCLUSION

De cumplirse así la sentencia proferida por la Juez Cuarto del Circuito de Popayán, claramente haría que el patrimonio de la SOCIEDAD INGENIAMOS Y CONSTRUIAMOS LTADA., se **enriqueciera sin causa alguna en menoscabo del patrimonio de la señora ALICIA**, puesto que recibiría los dineros que fueron pagados por concepto de la promesa de compraventa, debidamente indexados por valor de CIENTO VEINTITRES MILLONES CIENTO QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$123.115.941), más la casa de habitación entregada como parte de pago la cual a la fecha cuenta con una valorización más del 100% del valor en la que fue entregada, es decir, a la fecha tendría un aproximado de DOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000), para un total de **TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES CIENTO QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$323.115.941)**.

Por el contrario, la señora Alicia **solo** recibiría SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$67.884.059), perdiendo de esta forma su LOTE DE TERRENO prometido en venta del cual a la fecha estaría avaluado aproximadamente en **SEIS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS**,

quedando sin vivienda a la edad que tiene de **86 AÑOS**, y con un irrisorio monto de dinero que no le alcanza para sus necesidades básicas.

De este modo, hago las siguientes:

PRETENSIONES

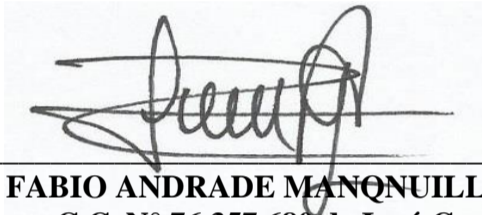
PRIMERA: Revocar y/o modificar la TERCERA DECLARACION de la sentencia proferida por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, en el sentido que se ORDENE UNA RESTITUCION FICTA DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, por el valor de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$191.000.000) debidamente indexados.

NOTIFICACIONES

Sírvase tener como lugar para notificaciones, la Calle 17 # 7-35 Piso 2° Santander de Q. Teléfono 3017219029, E-Mail: sylvitame@hotmail.com.

De la señora Juez,

Atentamente:



FABIO ANDRADE MANQUILLO
C.C. N° 76.357.680 de Inzá C.
T. P. 162.689 del C. S. de la J.