

Señor Magistrado

JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Sala Civil – Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca

E. S. D.

Referencia: Proceso Ordinario (Mejoras)

Demandante: Abraham Rojas

Demandados: Sucesión de Maximiliano Rodríguez y otros.

Radicación No. 2011-01072.

25286310300120110107201

MYRIAM PARAMPO ORTIZ, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma puesta al final de este escrito, obrando en el proceso de la referencia como apoderada del demandante señor Abraham Rojas, presento REPAROS al RECURSO DE APELACION interpuesto por esta apoderada, a la sentencia proferida en el proceso de la referencia el pasado 11 de Octubre del año en curso, con el resumen de la situación que refleja el proceso conforme al acervo probatorio recaudado, las normas legales y los conceptos jurisprudenciales aplicables al caso, elementos que solicito con el debido respeto, que se tengan en cuenta para el pronunciamiento correspondiente por la segunda instancia y que defina en el fondo el asunto propuesto con la demanda origen de ésta controversia.

Como está señalado en el poder conferido por el demandante y en el libelo introductor del proceso, la acción judicial está dirigida a que en sentencia definitiva se declare, que son de propiedad del señor Abraham Rojas las mejoras construidas en el lote de terreno ubicado en la esquina de la calle 15 con carrera 15, del perímetro urbano del municipio de Funza Cundinamarca, identificado por sus características especiales en la demanda y al que la oficina de registro de instrumentos públicos le tiene asignado el folio de matrícula inmobiliaria No.50-C-595006. Que como consecuencia de esa positiva determinación se ordene a los demandados, reconocer al demandante el valor de las mejoras; se declare que éste no está obligado a hacer ninguna clase de entrega mientras no se la haga efectivo el pago.

Como se afirma en la demanda, el señor Maximiliano Rodríguez Ramírez y la señora María del Rosario Sandoval compraron el predio o lote con una pequeña construcción, al que desde el año de 1981 Abraham Rojas ingresó a vivir debidamente autorizado por ellos, y desde entonces permanece viviendo con su familia.

El señor Maximiliano Rodríguez Ramírez falleció el 11 de mayo de 2005, sin que hasta ahora se haya adelantado la sucesión, pues se inició el proceso en el

Juzgado de Familia de Funza, pero le fue declarado el desistimiento tácito, luego se encuentra ilíquida.

Las pretensiones consignadas en la demanda están contempladas en el artículo 739 del código civil, o sea, que el demandante ejerce la acción dirigida a evitar un enriquecimiento injusto y la protección del desequilibrio económico.

Solo parte de los integrantes del extremo demandado hizo oposición con invocación de excepciones previas, y, con los mismos argumentos e incluso denominación invocaron defensas exceptivas de mérito, bajo un equivocado concepto de la “COSA JUZGADA”, ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA, e “IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RECOBRO.”

En términos generales, esas defensas se resumen, en que la situación esgrimida como sustento de las pretensiones de la demanda, ya fue definida con las sentencias proferidas el 28 de abril de 2010 por el mismo Juzgado Civil del Circuito de Funza y la confirmatoria, que dictó la Sala Civil del Tribunal de Cundinamarca el 11 de enero de 2011, que decidieron de fondo la acción de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva de Dominio promovida por el mismo demandante señor Abraham Rojas, contra los mismos demandados y la demanda de Reconvención invocada por estos; diligencias que se distinguen con la radicación No. 184-2006 en la primera instancia y 25286-31-03-001-2006-00184-01 de segundo grado de conocimiento, en donde se negaron las pretensiones de la demanda primigenia y se accedió a las de la contrademanda.

Se dice por los demandados que contestaron el libelo que persigue el reconocimiento de las mejoras, que el demandante no es el “mejorista”, porque los materiales utilizados y en general la edificación construida, son producto de la administración ejercida por el actor sobre el predio propiedad de Maximiliano Rodríguez, por ende, esas obras son de éste, en razón a que en aquellas decisiones de fondo pronunciadas en el proceso de pertenencia, se le aplicó lo previsto en el artículo 966 del código civil. Además exponen entre otros argumentos como sustento de las excepciones, que en el hecho 8º de la demanda se dice, que el demandante obra en condición de poseedor.

Entonces, respecto al comentario esgrimido sobre la administración ajena, debe tenerse en cuenta, que ese fenómeno no se asume de cualquier forma; para su ejercicio y reconocimiento requiere una designación expresa, bien por mandato o por decisión judicial. Ninguno de estos requisitos se cumple en este caso, pues no aparece probado que ese mandato se hubiera hecho al señor Abraham Rojas por parte de los propietarios del predio y no se puede considerar que pudo haberse constituido en forma tácita, pues el demandante ingresó al bien como tenedor precario y así permaneció hasta cuando decidió rebelarse a esa condición y declararse poseedor. Tampoco aparece que mediante una decisión judicial se le hubiera designado como administrador del inmueble.

Respecto a la legitimación en la causa se sabe, que es una de las condiciones de la relación y por ende no concierne al derecho sustancial. Por el lado activo es la identidad del demandante con el titular del derecho subjetivo, es decir, con quien tiene la vocación jurídica para reclamarlo y, por el lado pasivo quien tiene el deber correlativo de satisfacer el derecho.

La capacidad para ser parte es un concepto que se describe en coincidencia con el de la capacidad jurídica en general, que no es un derecho subjetivo. Entonces la capacidad viene a ser la cualidad (aptitud) que tenga la persona para ser titular (sujeto) de la relación jurídica personal.

En ese orden, teniendo en cuenta las pretensiones, los hechos en que se sustentan y la norma legal en que se apoya la demanda, no puede afirmarse que hagan presencia los requisitos conductores a la falta de legitimación en la causa por activa ni por pasiva.

Ahora, en relación a la cosa juzgada se tiene que: “La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada, siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, y se funde en la misma causa que el anterior, y que entre ambos procesos haya identidad jurídica de las partes.” (art. 303 C. G. del. P., antes art. 332 del C.de P. C.).

La cosa juzgada entonces, está dirigida con el objetivo de que las sentencias judiciales que alcancen firmeza, mantengan indefinidamente la inmutabilidad, impidiendo así que la cuestión principal ya debatida en un proceso, pueda volver a ser objeto de controversia judicial.

La cosa juzgada la estructura elementos que se clasifican como subjetivos y objetivos. A los subjetivos corresponde la identidad de las partes que fueron partes contendientes en el primer proceso y las que intervienen en el proceso en que se hace valer la cosa juzgada, entendiéndose el concepto como la identidad de las partes jurídicas. En el grupo segundo está la identidad de la cosa o el objeto y la identidad de la causa.

Sobre el tema dijo la Corte:

A través de la institución procesal de la cosa juzgada procura la ley eliminar toda incertidumbre en frente a litigios ya decididos por sentencia de fondo, pues una de las características de tal institución es la de impedir todo ataque ulterior destinado a revisar la misma materia ya decidida, o en otros términos, elimina la posibilidad de que las mismas partes o sus causahabientes puedan de nuevo volver a plantear la controversia.....”“ (G. J. Tomo LIX, Pag. 593.).

En el asunto aquí en estudio la triple identidad no se configura, porque entre esta contienda y la acción de pertenencia que se menciona para la invocación de la defensa exceptiva de mérito, existen notorias diferencias en la causa para pedir, el objeto pretensional y los hechos en que se fundan las pretensiones.

Además son completamente diferentes las normas sustantivas en que se apoyan. Mientras que la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio la regula el título XLI, libro 4º del código civil, la acción de reconocimiento de mejoras está regido por el artículo 739 del mismo régimen sustantivo civil, en el libro 2º. Título V, capítulo IV.

Ahora en incursión del preciso caso que nos ocupa se tiene; Que en el proceso de pertenencia, la sentencia proferida en la primera instancia por el Juzgado Civil del Circuito de Funza sostuvo, que la estadía u ocupación de Abraham Rojas en el inmueble lo presentaban en una doble condición: una como tenedor precario que ostentó hasta 1999 cuando resolvió trastocar esa calidad y se reveló para considerarse poseedor, y otra en ésta condición que solo se le reconocía a partir de ese calendario, luego, en ésta última calidad no cumplía el tiempo

requerido para obtener decisión favorable a la pretensión del reconocimiento de la titularidad del derecho de dominio.

En efecto, se lee en el fallo comentado “...Ni los testimonios recaudados ni las demás probanzas del proceso refieren hechos de aquellos que inequívocamente demuestren el desconocimiento de la condición de propietarios de los señores MAXIMILIANO RODRIGUEZ y MARÍA DEL ROSARIO SANDOVAL y como el sentido que la jurisprudencia ha dado al respecto es que la interverción del título no puede ser clandestina, se tendrá como fecha del comienzo de la posesión, el año 1999, que es la época en que los demandados y demandantes en reconvencción lo reconocen como poseedor.

Así pues, como la posesión del señor ABRAHAM ROJAS se inició en el año de 1999, las pretensiones de la demanda declarativa de pertenencia no tendrían vocación de prosperidad, pues no se cumple el tiempo requerido por la ley 50 de 1936.”

Esa providencia, las consideraciones y elementos de juicio en que se sustentó por el a-quo, fueron acogidos en el fallo proferido en la segunda instancia y con ello fue confirmada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca.

Sin embargo, la sentencia que produjo esta Alta Corporación va más allá y considera, que la interverción del título de tenedor a poseedor, la estima desde el fallecimiento del señor Maximiliano Rodríguez, hecho ocurrido el 11 de mayo de 2005, pues llega al convencimiento, que pudo haber sido la ocasión en que Abraham Rojas entró en rebeldía frente a los herederos y la cónyuge sobreviviente.

Estimó la sentencia de segunda instancia que el demandante de la pertenencia se hacía acreedor a la sanción prevista en el Art. 966 del Código Civil, luego debe entenderse conforme a la norma allí citada, que la sanción impuesta en aquellos fallos de fondo, fue respecto de las mejoras que el demandante Abraham Rojas hubiera realizado durante el tiempo en que se le reconoce como poseedor, es decir a partir del 11 de mayo de 2005, no en aquel que se le tiene como tenedor precario, o sea las que hubiera levantado antes de esa fecha.

Cabe aquí resaltar una vez más, que en este caso, de lo que se trata es de dar aplicación al artículo 739 del código civil, norma en la que se estiman dos aspectos, de los que para este asunto se tiene en cuenta el segundo, o sea aquel que refiere, que respecto al tenedor precario que construye mejoras a ciencia y paciencia del dueño del terreno, queda excluida cualquiera interpretación de ánimo posesorio, pues se conoce al propietario del predio de quien incluso se recibe el beneplácito para la construcción de las mejoras.

Pero debe tenerse en cuenta, que tratándose de mejoras construidas por el tenedor, el reconocimiento de las mismas frente al dueño del terreno, no es producto solamente de lo señalado en el inciso 2º del mencionado artículo 739 del código civil, sino del ejercicio de la acción in rem verso, dirigida a evitar un enriquecimiento injusto, del dueño que tácitamente o en forma expresa ha consentido la construcción de las mejoras, con lo que se protege el equilibrio económico mediante el pago de las mismas.

En ese orden queda claro, que en esta oportunidad no se trata de dar aplicación a lo que prevén los artículos 964,965 y 966 del código civil, pues la acción judicial deprecada con la demanda origen del proceso, está enrumbada a la

reclamación del reconocimiento y pago de las mejoras construidas por el demandante a ciencia y paciencia de los dueños del terreno, durante el tiempo en que Abraham Rojas actuaba y se le reconoció como tenedor precario en las sentencias de primera y segunda instancia comentadas, es decir, antes del año 2005.

De acuerdo con lo anterior, cabe precisar entonces que, aquella decisión relacionada con el art. 966 del código civil, no podía influir en las cuestiones relacionadas con la tenencia, pues aquella acción judicial no era el escenario jurídico para tomar determinaciones respecto de ese fenómeno, es decir, aquel proceso solo podía tener cualquier dirección hacia lo concerniente a la posesión,

Cabe igualmente traer a comentario, que si bien en la demanda se incurrió en irregularidad al mencionar que se trataba de “mejoras útiles” las que se reclaman sean reconocidas y que en el hecho ocho (8) se utilizó el vocablo “poseedor”, ellos resulta irrelevante, pues las pretensiones y la normas en que se apoya la demanda y la narración de los hechos, conducen en forma indudable a establecer, que se trata de una acción en la que el demandante acciona por haber construido las mejoras cuyo reconocimiento reclama, cuando tenía la condición de tenedor, esa que le fue reconocida en las sentencias de primera y segunda instancia proferidas en el proceso de pertenencia.

A modo de conclusión en lo que a ese aspecto corresponde, es necesario precisar que la jurisprudencia tiene sentado el concepto de que, “... **corresponde al juez interpretar la demanda con criterio jurídico, pero no mecánico, auscultando en la causa para medir su verdadero sentido y alcance, sin limitarse a un entendimiento literal, porque debe trascenderse en su misma redacción, para descubrir su naturaleza y esencia, y así por contera superar la indebida calificación jurídica que eventualmente le haya dado la propia parte demandante...(.) En materia de interpretación de la demanda, dijo más recientemente “...la desacertada calificación que el libelista le de en su demanda a las suplicas, no tiene que repercutir en el tratamiento jurídico del caso, puesto que corresponde al juzgador y no a los litigantes definir el derecho que se controvierte (G.J. 2400. Pag 120).”**

“ Para lograr este cometido, que es el mismo del ejercicio jurisdiccional, el juez debe apegado a las garantías fundamentales, darle sentido pleno a las formas para justificarlas en tanto ellas estén destinadas a lograr la protección de los derechos de las personas, porque ese y no otro es el epicentro de la actividad judicial.”

“Es este marco teórico el que determina como deber del juez, so pena de desviarse de su sagrada misión, interpretar la demanda mediante la cual se incoa materialmente la acción cuando a ello haya lugar. Tarea ésta que debe cumplir, como desde antaño lo ha predicado la Corporación, no de manera mecánica, sino de modo racional, lógico y científico, amén de ceñido a la ley, es decir, examinando su contenido integral, identificando su razón y la naturaleza de derecho sustancial que se hace valer, todo desde luego, dentro de un contexto de respeto por los derechos fundamentales. ..” Tales hechos ha dicho la Corte “son los que sirven de fundamento al derecho invocado y es sobre la comprobación de su existencia y de las circunstancias que los informan sobre que habrá de rodar la controversia (Sent.2 Dic-41). Si están probados los derechos anotó en otra ocasión incumbe al juez calificarlos en la sentencia y proveer de conformidad, no obstante los errores de las suplicas: Da mihi tactum, dado tibi ius “ (G.J. 2261 a 2264 Pag. 137).”

A ello agréguese, que al tenor del artículo 4º del código de procedimiento civil (hoy el artículo 11 del código general del proceso) se establece, que el objeto de los procedimientos es hacer efectivos los derechos reconocidos por la ley sustancial. Carácter y función que se identifican con el artículo 228 de la Carta Política, que consagra como principio de la administración de justicia, la prevalencia del derecho sustancial y a una tutela jurídica efectiva.

No sobra entonces frente a todo lo anterior traer al recuerdo, el concepto sostenido por la doctrina respecto a que, las excepciones de mérito que proponga la parte demandada en el proceso, deben estar encaminadas a desvirtuar la respectiva pretensión de la demanda, lo que implica entonces, que los hechos en se que fundamenta la defensa deben estar ligados de manera directa al derecho sustancial controvertido, de manera que cualquier hecho exógeno a ese derecho, lejos está de poder enervar lo pedido. En este caso se plasman estas precisiones, porque los hechos en que se fundan las excepciones de mérito propuesta no tienen la liga directa con el derecho sustancial que se debate, lo cual conduce entonces a que la defensa esté llamada al fracaso o no se abra paso, conforme ha quedado establecido.

Cabe aquí anotar, que los demandados también propusieron defensa exceptiva de carácter previo, calificada como de “Cosa Juzgada”, sustentada en los mismos argumentos con los que se sostuvo la así calificada e invocada como excepción de mérito. Aquella defensa fue desestimada por el Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de esta misma localidad, mediante providencia del 10 de enero de 2014, cuando estuvo conociendo del proceso, decisión que fue basada en los elementos de juicio aquí exaltados para demostrar que la defensa así propuesta está llamada al fracaso.

También debe tenerse en cuenta, que como se comentó antes y se hizo referencia al contestar las excepciones propuestas, la demanda no fue contestada o sea que guardaron silencio respecto a los hechos en que se sustenta y las pretensiones, Arturo, Carlos Julio, Tulia y Luis Eduardo Rodríguez Sandoval, integrantes de la parte demandada en representación de la sucesión de su fallecido padre el señor Maximiliano Rodríguez Ramírez, así como la señora María Aurora Sandoval de Rodríguez. De esa manera se ubican dentro de los presupuestos señalados por la época en que les corrió el término del traslado para esa intervención, en el artículo 95 del código de procedimiento civil, hoy contenido el mismo precepto en el artículo 97 del código general del proceso.

Aclarado lo relacionado con las excepciones de fondo propuestas contra la demanda y las pretensiones, conviene ahora estudiar, analizar y considerar lo concerniente a la existencia de la construcción y el valor de las mejoras levantadas, para lo que se impone delantamente reseñar lo pertinente a las pruebas aportadas y practicadas por cada una de las partes, las que deben ser analizadas en conjunto y darles el valor que representan frente a la sana crítica.

En relación a la prueba se ha sostenido, que uno de los principios que imperan en este aspecto es el relativo a su necesidad, que refiere la preexistencia de un conjunto de medios demostrativos en el interior de una controversia judicial, que sirven de soporte a la decisión final que debe adoptar el operador judicial; dicho en otras palabras, las pruebas por imposición del legislador deben ser el centro de acopio de los pronunciamientos judiciales.

En este caso no cabe duda de la existencia de la construcción levantada en la esquina de la carrera 15 con la calle 15 de la municipalidad de Funza a que se refiere la demanda, como quedó establecido con los testimonios receptados, la

diligencia de inspección judicial practicada como prueba dentro del trámite del proceso y los diferentes conceptos periciales que se realizaron por distintos expertos designados de las listas de auxiliares de la justicia.

También es pasiva la controversia respecto a que, para cuando los propietarios Maximiliano Rodríguez y María del Rosario Sandoval hicieron la compra relacionada con el predio mencionado, no existía la construcción que ahora se allí se levanta, pues en relación con ese aspecto no se traba discusión entre las parte del proceso. Es decir, que la construcción que hoy se encuentra construida fue realizada con posterioridad a que ellos hicieron la compra.

De otra parte, tampoco presenta discusión el hecho, de que Abraham Rojas ingresó a vivir al lugar con su esposa y sus hijos en el año de 1981, con la complacencia y beneplácito de los propietarios y que allí ha permanecido. Que lo hizo primero en condición de tenedor precario, bien hasta el año de 1999 como lo afirmó el juzgado en la sentencia proferida en el proceso de pertenencia o bien hasta el 11 de mayo de 2005, cuando falleció don Maximiliano y entonces se reveló de aquella condición de tenedor a poseedor, como lo sostiene la sentencia proferida por la Sala Civil del Tribunal de Cundinamarca, al decidir en segunda instancia el fondo del citado proceso de dominio.

De los dictámenes que rindieron Maritza Molano Camacho en el proceso de pertenencia y que se solicitó como prueba trasladada; Gabriel Enrique Medina Pinto obtenido en el trámite del proceso y el expuesto por Martha Helena Agudelo Salamanca, en virtud al procedimiento dado a una solicitud de aclaración al concepto rendido por el anterior, y de la totalidad de los testimonios que rindieron los terceros, es claro que todas las mejoras fueron levantadas por etapas, antes del fallecimiento del señor Maximiliano Rodríguez Ramírez es decir antes del 11 de mayo de 2005, o sea durante el tiempo en que el demandante tenía la condición de tenedor del predio donde se levantaron.

De los interrogatorios de parte rendidos por quienes formaron en la parte demandada como representantes de la sucesión de don Maximiliano Rodríguez Ramírez, se extrae:

ARTURO RODRIGUEZ SANDOVAL, acepta que la edificación que existe la levantó Abraham Rojas. Manifestó no saber que sumas de dinero hubieran podido invertir sus padres en las mejoras y no conoce a ninguno de los trabajadores o maestros que las levantaron.

GUILLERMO RODRIGUEZ SANDOVAL manifiesta que Abraham Rojas ingresó al inmueble con la complacencia de sus padres y que instaló un almacén de miscelánea. Sabe que las construcciones se hicieron en varias épocas y entre los que trabajaron allí recuerda y conoce a Luis Sevilla y Luis Villarraga, aunque intenta sostener que su padre suministraba dineros para la construcción no vio las entregas. Sabe que la construcción se terminó en 1999 y que el demandante y su familia continuaron viviendo allí sin que sus padres les hubieran hecho ninguna clase de exigencia, reclamo, o les hubieran pedido el inmueble.

La señora MARIA DEL ROSARIO SANDOVAL DE RODRIGUEZ, esposa de Maximiliano y copropietaria del predio donde se levantaron las mejoras, en su interrogatorio de parte manifestó que ella con su trabajo contribuyó con \$100.000.00 para la compra del inmueble y por ello le reclamaba a su esposo porque dejaba que Abraham construyera sin el permiso de ella. Que la obra la

hizo un maestro de Bogotá que por lo que le dijo Maximiliano lo había contratado Abraham. Conoce a Luis David Sevilla y Avelino Peña, no recuerda a Luis Bernal y sabe que a ellos les pagaba Abraham, con plata que obtenía de las ventas que hacía en una cafetería y una panadería que tenía. Con esa afirmación corrobora lo que al respecto había manifestado en el interrogatorio de parte que rindió en el proceso de pertenencia. Luego se contradice afirmando, que era ella con su esposo los que daban para los gastos de la construcción, pero sin tener quien corrobore esta afirmación.

LUIS EDUARDO RODRIGUEZ SANDOVAL, al preguntársele por el Juzgado refiriéndose a la construcción que hoy existen y de la cual él había hecho detallada referencia de los pisos que consta: “Manifiéstele al despacho quien levantó esa construcción:” CONTESTO: Esa construcción la levantó Abraham con mi hermana, porque en esa época mi papá no contaba, no se, pero yo para mi conciencia mi papá no tenía los recursos para hacer esa edificación que hay ahí.” Más adelante considera que esas obras se levantaron con conocimiento de sus padres y con autorización de Maximiliano. Conoce a Luis David Sevilla Pinzón, a Luis Bernal y a Avelino Peña. Luego el despacho le preguntó: “dígle al juzgado que obras le consta a usted que el señor Abraham Rojas construyó en el predio ubicado en la carrera 15 con la calle 15. CONTESTO: Yo diría que todo lo que está ahí levantado, ellos se pasaron a vivir ahí cuando eso no estaba en condiciones óptimas, yo me acuerdo que hasta se inundaba eso y mi papá les dio permiso para hacerle las mejoras, ellos no dejaron nunca esa casa, la hacían por partes, mientras construían en un lado se iban para un rinconcito y así fueron levantando la casa...” No puede contestar si su madre contribuyó con materiales o con el pago de los obreros y sabe que Abraham Rojas antes de llegar a la casa tenía ingresos económicos de un almacén de ropa y calzado, y que siempre fue comerciante.

ROSA TULIA RODRIGUEZ SANDOVAL. No sabe quien construyó la obra que hoy se levanta y enfáticamente desconoce que haya sido su padre. Aduce que sus padres vivían y mantenían a los hijos con “ un negocito de cerdo”, de todo lo que se podía hacer con el cerdo se hacía y se vendía, el papá compraba el cerdo y lo sacrificaba, vendía la carne, la longaniza, las viseras, los chicharrones y al lado se vendía la gaseosa, por los laditos vendían hasta leña, carbón, arroquito; compraban por bulticos, fritaban maicito, vendían cerveza, panecito. Corrobora que los ingresos de Abraham venían de un almacén de ropa y de calzado que tenía y cuando quitaron ese negocio pusieron una panadería: Entonces contradice a la mamá cuando afirma que ella compraba los rebaños de cerdos,..Por su dicho se advierte que el negocio no era una empresa como se ha querido hacer creer; era un negocio de venta de variedad de cosas de tienda, de donde se sostenían los padres y todos los hijos.

CARLOS JULIO RODRIGUEZ SANDOVAL. No sabe quien o quienes fueron las personas que hicieron los trabajos de levantamiento de la construcción que existe y tampoco pudo decir por cuenta de quien se hicieron. Nunca vio a su papá pagar, ni sabe quien lo hacía porque no vio nunca nada al respecto.

Afirma que su padre tenía capacidad económica que provenía de una industria familiar de crianza y sacrificio de cerdos, tenía propiedades que le producían ingresos de cosechas y tenía un capital de trabajo apreciable. Esto no encuentra apoyo en prueba alguna en el proceso, solo su dicho, nada que de consistencia a la aseveración, no se aportaron pruebas ni se pidió la práctica de las que pudieran darle fuerza de convicción a ese dicho. Por el contrario esa afirmación encuentra oposición en la narración de la anterior integrante de la parte

demandada, respecto a lo que verdaderamente era el negocio del que se sustentaba toda la familia.

Es acorde con el conocimiento de los otros interrogados frente a la condición de comerciante que ejercía Abraham Rojas y los negocios que le conocieron. Reitera no saber quien suministró los dineros para las construcciones.

ANA AURORA RODRIGUEZ DE ROJAS hija de los propietarios y esposa del demandante afirma, que la construcción que es motivo de la demanda la levantaron ella y su esposo Abraham Rojas. Que él contrataba a los maestros y estos a sus ayudantes. Abraham era quien les pagaba y era quien compraba los materiales. Que las obras las empezó a hacer Luis Sevilla y posteriormente llegó Luis Villarraga; se trabajó con poco dinero por lo que hubo de contratarlos en varias oportunidades. Luego el tercer piso lo levantó Oliverio Madrigal y la ornamentación la hizo Luis Bernal. Los materiales se le compraban a Nilson Peña en el almacén Felibar y las planchas las montó Avelino Peña hermano de Nilson. Que Alejandro Rueda y María Helena Pulido de Rueda tenían una volqueta y vendían materiales como gravilla y arena. Que en razón de un negocio de compra venta de un inmueble que les vendió Abraham, ellos le cancelaron parte del precio en dinero efectivo y parte en materiales y el acarreo de los mismos. Que las obras se terminaron en el año de 1999 y ellos continuaron viviendo en el inmueble sin ninguna clase de reclamación o inconformidad por parte de sus padres. Asegura que sus padres no aportaron dinero para la construcción ni para pago de maestros, obreros o compra de materiales.

De los interrogatorios de parte reseñados solo se puede concluir, que algunos de los integrantes de la parte demandada intentaron darle sostén a la defensa y oposición esgrimida por su apoderado, pero sus dichos carecen del más mínimo respaldo probatorio. Por el contrario, al responder preguntas que condujeran a indicar los conocimientos que tuvieran respecto de sus afirmaciones, no tuvieron respuestas satisfactorias, contundentes y asertivas y ni siquiera fueron acordes.

Nótese que inclusive mientras que algunos tratan de insinuar que sus padres tenían un negocio de compra de lotes de cerdos, crianza y matanza, que constituía una empresa, otros sin ninguna clase de presión ni prevención afirman que se trataba era de un negocio familiar de compra, sacrificio y venta de comida de cerdo, que apenas combinaban con la venta de otros productos, que por la forma como se minimizan o se califican en forma minoritaria, como panecito, maicito, cerveza, gaseosa, lo que dejan percibir, es que no se trataba de la gran compra de rebaños y menos que se tratara de una empresa, a más de que aducen que de ello se sostenía la totalidad de la familia, que además era numerosa.

Además resulta de impacto, las afirmaciones de Luis Eduardo Rodríguez Sandoval quien también hace parte del extremo demandado en condición de hijo del causante y la copropietaria, exponente que refiriéndose a lo que le dictaba su conciencia, avisa que en realidad por el conocimiento directo que tiene de los acontecimientos, esas construcciones y haciendo todos los gastos la levantaron en diferentes épocas el demandante Abraham Rojas y su esposa.

El interrogatorio rendido por la señora Ana Aurora Rodríguez Sandoval, integrante de la parte demandada en representación de la sucesión de Maximiliano Rodríguez, aunque se trate de la esposa del demandante no se puede desconocer, ni darle un valor diferente a su contenido, ya que en realidad nada de lo que afirma está en contraposición con lo que afirmaron sus hermanos y como se verá más adelante, es acorde con lo que permiten colegir la totalidad

de los testigos o declaraciones de terceros, ajenos a los resultados de la controversia.

Pasando al tema de lo que dejan los testimonios de quien rindieron declaración, como personas ajenas a las partes tenemos:

Nílson Peña Rojas, le vendió a Abraham Rojas materiales de construcción como cemento, arena, material de río, hierro en general, grifería, tubería, que le enviaba para la construcción de la esquina de la calle 15 con la carretera 15 a donde a veces le venía o le enviaba a cobrar y era él quien le pagaba a veces en dinero efectivo y en otras con cheques a veces posfechados; no conoció a Maximiliano Rodríguez. Aclara que es hermano de Evelio Peña que es quien alquila los andamios y las formaletas para las planchas de las construcciones, por eso sabe que fue éste quien hizo el trabajo correspondiente a esa labor en la construcción levantada en la calle 15 con la carrera 15.

Luis Alberto Bernal Barbosa. Tampoco conoció a Maximiliano Rodríguez, pero si afirma que trabajó para Abraham Rojas en ornamentación para la construcción que se levanta en la calle 15 con la carrera 15. Hizo en varias épocas por contratos las rejas y la ampliación de las ventanas de lo que se encuentra construido, obras que realizó entre 1989 y concluyó por etapas en 1999,

Oliverio Madrigal afirma, que trabajó en la construcción del tercero y cuarto piso, en cuanto se refiere a estructura, columnas, pañetes, tapar, pintar, insoluces, marquesinas. Conoció a Maximiliano porque cuando estuvo trabajando en la edificación iba a la obra, pero nunca lo contrató, ni pagó, no dio ordenes, ni disponía de lo que se debía o no se debía hacer, menos tuvo ninguna manifestación de oposición a que se realizaran las obras. Afirma que los contratos los hizo con Abraham Rojas, que fue él quien le pagaba semanalmente y era quien le suministraba los materiales; lo suspendía cuando se le acababa el dinero, por eso en varias etapas realizó el trabajo entre 1996 y 1999 y afirma que las ornamentaciones las hizo un señor Luis, es decir, se refiere a Luis Alberto Bernal Barbosa, y que por esa época, un señor Rueda le traía material de río.

Luis Eduardo Villarraga también es enfático en afirmar, que trabajó en las construcciones de la edificación que forma lo que hoy existe en la esquina de la carrera 15 con la calle 15, que laboró por etapas, y que quien lo contrató fue Abraham Rojas y era quien le pagaba. Cuando se le acaba el dinero se paraban las obras y cuando volvía y tenía modos económicos volvía y lo llamaba. Tampoco nunca recibió ordenes para la realización de su trabajo de parte de Maximiliano o de la señora, ni tampoco una manifestación de oposición a que se hicieran los trabajos. Asevera que Abraham Rojas era quien lo mandaba a traer los materiales.

Helena Pulido de Rueda cuenta, que ella tenía un automóvil en el que transportaba para Abraham Rojas, pasteles, pan y todo lo que él trabajaba en panadería y con ella los compradores mandaban los cheques a nombre de él por lo que les vendía. Además manifiesta que su esposo José Alejandro Rueda García era dueño de una volqueta y que hicieron un negocio con Abraham Rojas, mediante el cual ellos le compraron un inmueble, el que le cancelaron parte en dinero efectivo y otra con materiales de río, como arena, gravilla y mixto que se le traía en ese vehículo para la construcción del segundo piso de la edificación de la calle 15 con la carrera 15.

José Alejandro Rueda García confirma lo narrado por su esposa en cuanto al negocio del lote que le compraron a Abraham Rojas y la forma de pago, con parte de dinero y parte en materiales construcción para el segundo piso de la edificación que se levanta en la esquina de la carrera 15 con la calle 15. Afirma que conoció a Maximiliano porque lo vio algunas veces ahí en la obra pero nunca le refirió nada en relación con las bondades o defectos de los materiales que traía para la edificación. Veía trabajando en la obra al maestro Oliverio, a don Luis, al señor Peña que echaba las planchas

Incuestionable resulta entonces concluir, que son acordes, unánimes y consonantes las declaraciones de los terceros, en el sentido de que las obras se realizaron a cargo, por cuenta, por orden de Abraham Rojas, con la anuencia de los propietarios, es decir sin ninguna clase de clandestinidad, pero que tampoco éstos hicieron nunca ninguna manifestación de inconformidad o descontento.

Es igualmente unísono el conocimiento que tanto los integrantes de la parte demandada como la totalidad de los testigos, tienen respecto a las labores que desarrollaba y desarrolló Abraham Rojas, en diferentes actividades de comercio con las que adquiría los dineros que reunía para por etapas desarrollar las construcciones que hoy representan las mejoras que se reclaman mediante la demanda y el trámite de este proceso.

Tampoco admite ninguna clase de discusión la ausencia absoluta del medio probatorio que pueda dar consistencia a los argumentos expuestos por algunos de los integrantes de la parte demandada, en el afán de sostener que las construcciones fueron realizadas con dineros de los propietarios del predio. Amén de las contradicciones anotadas entre ellos y que decir, del claro, consiente y abierta exposición que hizo al respecto Luis Eduardo Rodríguez Sandoval.

Es necesario precisar, que ninguno de los deponentes fue tachado o se manifestó sobre sus testimonios ninguna clase de sospecha que le haga perder fuerza de convicción, máxime cuando examinados y valorados en forma conjunta son continuados, verosímiles, explícitos y sobre todo que en ninguno se puede avisar ánimo de querer transgredir la verdad.

En síntesis, encontramos sin ninguna clase de duda, que no hay ninguna prueba en el proceso, aportada por la parte demandada o evacuada a petición de ésta, que de consistencia a las afirmaciones contenidas en las defensas exceptivas y las intenciones de oposición a las pretensiones.

Por último está lo relacionado con el valor de las mejoras, respecto de lo cual ha de decirse, que existen tres dictámenes periciales, que dan una muestra de lo que representan esas mejoras en lo económico, advirtiendo las épocas transcurridas entre cada uno de los conceptos emitidos por cada uno de los expertos que rindieron experticias. Es decir, que resultan diferencias en los valores concluidos, al advertir cada uno de los peritos el valor que representaban para cuando rindieron sus dictámenes.

Por eso estimo, que la última auxiliar de la justicia dispuesta en el trámite de la aclaración que solicitó la parte demandada respecto de la experticia realizada como prueba en el trámite del proceso, aclara que el valor deducido por ella es el que estima valen las mejoras en el momento de presentar su trabajo.

Es claro, pues, que como es bien sabido la intervención de los auxiliares de la justicia en su condición de peritos en este caso, no tenía dirección a demostrar nada concerniente a quien o por cuenta de quien se levantaron las mejoras, su

misión estaba dirigida a que emitieran un concepto en cuanto al tiempo en el que pudieron ser levantadas y el valor económico que ellas representan.

Entonces el demandante Abraham Rojas ha vivido en el lugar desde el año de 1981, como tenedor hasta 1999 o bien hasta mayo de 2005, con la anuencia, complacencia y permiso, sin clandestinidad ni ninguna clase de oposición, tiempo en el que levantó por etapas la construcción que constituye las mejoras con sus propios medios, sin ninguna ayuda económica de los propietarios y menos de sus herederos; compró los materiales, contrató y pagó la mano de obra, todo en vida del señor Maximiliano Rodríguez Ramírez, sin impedimento alguno y sin que nadie hubiera demostrado inconformidad.

O sea, que, la acción judicial perseguida con la demanda esta dirija a obtener el reconocimiento de las mejoras levantadas por el demandante cuando tenía la condición de tenedor precario, es decir, desde 1981 hasta 2005, y no, las que hubiese podido levantar de esta última fecha en adelante que fue en la que se le dio la condición de poseedor y como se establece con las pruebas no fue ninguna.

Por todo lo anterior considero con respeto, que la decisión tomada por el juzgado en la sentencia apelada, no puede ser aceptada, por cuanto del conjunto contenido en el acervo procesal encontramos que no es acorde con las normas, con las pruebas, con las pretensiones, con la jurisprudencia y en general con el derecho reclamado.

Concluyo entonces esta intervención solicitando a la SALA CIVIL DEL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA que al producir el fallo de segunda instancia, se revoque la sentencia apelada con la desestimación de las defensas exceptivas de fondo propuestas y que en su defecto se acojan en forma positiva las pretensiones consignadas en la demanda génesis de esta acción judicial, con atención a los conceptos emitidos por los expertos que rindieron dictamen de avalúo, bajo la advertencia de las épocas en que fueron rendidas cada una de las experticas y por ende la variación del valor considerado en la actualidad.

Señores Magistrados,

MYRIAM PARAMO ORTIZ

C. de C. No. 41.574.909 de Bogotá

T.P. No. 24.004 del C. S. de la J.