

ALVARO I. MORA DIAZ
Abogado
Carrera 45 # 108 A – 50 Piso 6
Teléfono 3102142552
Bogotá, D.C.
Correo electrónico: amdabogados@gmail.com

Honorables Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA – Sala Civil
Magistrada Ponente: Dra Liana Aída Lizarazo Vaca
Ciudad.

Referencia: Declarativo Verbal de MILENA ROMERO MARIN contra
ANTONIO AGUIRRE y otras

Radicado: 11001310303620190007501

ALVARO I. MORA DIAZ, reconocido en autos como apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo ante ese Tribunal a fin de SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA por el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá, para que se modifique, integrando a las litisconsortes necesarias, a saber, OLGA TRIANA y LUZ MYRIAM ROMERO en el fallo que ordena restituir el inmueble a mi poderdante, esto es, a la parte actora en los siguientes términos:

1. El Juzgado de primera instancia en la parte motiva de la sentencia, acertadamente afirma que existe una coligación entre los contratos de promesa de compraventa celebrado entre mi poderdante y el demandado Antonio Aguirre, con el documento suscrito el 20 de julio de 2017 por mi poderdante, el demandado Antonio Aguirre y la demandada como litisconsorte, Olga Triana.
2. También quedó establecido en el proceso el nexo o vinculación de la demandada como litisconsorte, la señora Luz Myriam Romero, con el contrato de promesa suscrito entre mi poderdante y el demandado Antonio Aguirre, pues como se comprobó con los testimonios y los interrogatorios absueltos por las partes, el dinero entregado por el demandado Antonio Aguirre a mi poderdante, por la suma de noventa millones de pesos (\$90'000.000) fueron suministrados por Luz Myriam Romero al señor Aguirre para ese fin específico, cual era la compra de la finca de propiedad de mi mandante.
3. Es de aclarar que la actora no tenía conocimiento de la vinculación que existía entre la litisconsorte Luz Myriam Romero y el señor Aguirre, sino tiempo después cuando la señora Luz Myriam Romero le solicitó que le hiciera la escritura de compraventa para legalizar la parte del inmueble que había acordado con el señor Aguirre.

4. Estando demostrada la vinculación de las señoras OLGA LUCIA TRIANA y LUZ MYRIAM ROMERO, a quienes se les demandó en su condición de litisconsortes necesarios, en la negociación del inmueble, y siendo éstas conecedoras de la situación en mora que presentaba el señor Aguirre con respecto al pago del saldo del precio de la venta, como también así quedó plasmado en el material probatorio, no se entiende la razón por la cual el a quo, pese a que así lo manifestó en la parte motiva de la sentencia recurrida, omitió o dejó de lado a las litisconsortes al ordenar la restitución solo al demandado Antonio Aguirre, cuando también quedó establecido en el proceso que la tenencia la ostentaban las mencionadas señoras, aquí litisconsortes.
5. De conformidad con el artículo 61 del Código General del Proceso *cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse contra todas*, y así se interpuso por parte del suscrito como apoderado de la demandante y fue admitida de igual forma por el Juzgado de primera instancia, así como fue demostrado en la etapa probatoria la intervención o vinculación de las demandadas en el acto jurídico que dio origen a este proceso.
6. Así mismo, es de destacar que las mejoras alegadas por las demandadas litisconsortes no fueron probadas dentro del proceso. En el caso de la señora Luz Myriam Romero no fueron solicitadas y sustentadas conforme lo indica la norma procesal; y en el caso de la demandada Olga Triana, fueron objetadas por el suscrito, más no hubo un pronunciamiento de fondo de parte del fallador de primera instancia, pero se pretendió probar por parte del suscrito la incoherencia que existió entre la suma que inicialmente estimó en su juramento estimatorio y la que con posterioridad manifestó, con la que finalmente el perito evaluador concluyó, siendo objetado este dictamen por parte del suscrito por no reunirse los requisitos contenidos en el artículo 226 del Código General del Proceso y por considerar la falta de idoneidad del perito en temas rurales, pues estaba en su momento facultado para hacer avalúos urbanos más no rurales.
7. Por otra parte, desestimó el fallador de primera instancia la pretensión 4 de la demanda relacionada con el reconocimiento de los frutos civiles y naturales dejados de percibir por la demandante desde la fecha en que entregó la tenencia del inmueble, suma que se estimó, hasta la fecha de la presentación de la demanda, en noventa y un millones de pesos (\$91'000.000), sin que los demandados se pronunciaran en rechazo a las mismas. El fallador consideró que no se trataba de un juramento estimatorio por carecer de sustento, pero hizo caso omiso a los HECHOS 32 y 34 al 37 del libelo que así lo fundamentaban. Estas sumas no fueron objetadas por los demandados, razón por la cual debe darse aplicación al ya referido artículo 206 del CGP ordenando el pago de estas. Téngase presente que, al tenor de la norma citada, "solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación". Los demandados se limitaron a manifestar que no les constaba los hechos relacionados, pero en ningún

momento, dentro del traslado, manifestaron su objeción especificando la inexactitud de la estimación formulada por la actora.

8. Finalmente, se solicita al Honorable Tribunal se modifique la sentencia proferida en primera instancia para que la restitución que ordena al demandado Antonio Aguirre se extienda a las litisconsortes Olga Triana y Luz Myriam Romero, sin lugar a reconocimiento de mejoras por parte de la actora, considerando que estas no fueron probadas conforme a las normas del procedimiento, y se ordene que se pague a la actora los frutos dejados de percibir, conforme se indica en la Pretensión 4 de la demanda. Con respecto a las demás decisiones contenidas en la sentencia, no tenemos objeción.
9. Como quiera que mi poderdante es consciente que al resolverse el contrato las cosas deben volver al estado anterior, si después de hacer la operación aritmética resulta algún saldo a favor de alguno de los demandados, esto es entre las sumas recibidas por la actora y las sumas que deben cancelar los demandados como lucro cesante o frutos dejados de percibir, se solicita al Honorable Tribunal que este sea cancelado contra la entrega del inmueble.
10. La demandada Olga Triana, quien suscribió el Acuerdo de fecha 20 de julio de 2017 con el demandado Antonio Aguirre y la demandante Milena Romero, que fue aportado con la demanda como prueba documental, reconoció dominio ajeno al solicitar que la titular del predio, Milena Romero, le transfiriera la propiedad a través de escritura pública, inclusive asumiendo el pago a cargo del señor Antonio Aguirre que en ese momento lo estimaron en la suma de ciento treinta y cuatro millones doscientos mil pesos (\$134'200.000), lo que finalmente no ocurrió pero con su participación en el documento, sumado a sus respuestas en el interrogatorio de parte formulado por el Despacho y de acuerdo con la versión manifestada por su testigo, el señor Martín Daza, además de la existencia del contrato de promesa de compraventa, reconoció como propietaria a la señora Milena Romero y a su esposo el señor Ariel Castillo. Así también lo hizo saber al Despacho el señor Martín Daza, testigo de la demandada Olga Triana, y quien en su decir fue quien llevó a cabo la negociación tanto con el demandado Antonio Aguirre como con el esposo de la demandante Ariel Castillo, con quien estuvo adelantando gestiones inclusive para constituir una hipoteca y pagar el saldo adeudado por el señor Aguirre.
11. La conducta de la demandada Olga Triana y de su esposo Martín Daza muestran esa ausencia de ánimo de señor y dueño al reconocer que para legalizar la tenencia del inmueble requerían el otorgamiento de la escritura pública por parte de la señora Milena Romero; y con más razón, requerían su colaboración para constituir la hipoteca con la que pretendía pagar el saldo del precio.
12. Confirma lo anterior, lo manifestado también por el demandado Antonio Aguirre, quien afirmó que desde el comienzo de la negociación con la señora Olga Triana y su esposo Martín Daza, ellos fueron enterados que el inmueble era propiedad de la demandante Milena Romero y de su esposo. Por eso se firmó el Acuerdo de fecha 20 de julio de 2017, toda vez que el demandado Aguirre ya le había transmitido la tenencia de parte del inmueble a la señora

Olga Triana y a su esposo, repito, en virtud de la promesa de compraventa que Aguirre había firmado con la demandante Milena Romero. Este documento refleja el ánimo de la demandada Olga Triana de asumir las obligaciones a cargo del promitente comprador Antonio Aguirre, aquí demandado.

13. Ahora bien, por su parte, la demandada Luz Myriam Romero afirmó en su declaración que era conocedora de la negociación que se encontraba haciendo el señor Antonio Aguirre, quien a su vez es su cuñado, y que los \$90 millones pagados por Aguirre a la demandante Milena Romero, fueron suministrados por ella con esa destinación. Esto ratifica que la causa que dio origen a la tenencia del inmueble por parte de la demandada Myriam Romero es la promesa de compraventa suscrita por quien le transfirió la tenencia, es decir por el señor Antonio Aguirre, subsumiéndose también, como lo hizo la demandada Olga Triana, en la posición de promitente comprador que tiene el demandado Antonio Aguirre.
14. Para enero de 2017, unos meses antes de la firma de dicho documento, la demandada Luz Myriam Romero, como ella lo manifestó en el interrogatorio de parte, se presentó ante los señores Milena Romero y su esposo Ariel Castillo para pedirles que le hicieran la escritura pública a nombre de ella, pero según su versión, los esposos Castillo Romero le pidieron un dinero que finalmente la señora Myriam no aceptó.
15. Tanto ha sido tal reconocimiento que la demandada Luz Myriam Romero fue quien solicitó la conciliación previa a este proceso, llamando a los esposos Castillo Romero para que le hicieran la escritura, ya en ese momento de uno de los lotes que quedó del desenglobe o división material que hizo mi poderdante en virtud del mencionado Acuerdo del 20 de julio de 2017.
16. Para corroborar lo dicho hasta el momento, considero importante recalcar que tanto la señora Olga Triana como la señora Luz Myriam Romero eran conocedoras de la calidad de Tenedor del inmueble que ostentaba el señor Antonio Aguirre, quien como quedó dicho, tenía esa calidad ya que en el contrato de promesa de compraventa no se expresó que fuera la posesión la que se le estaba confirmando al entregarle el inmueble. De esta manera, lo transferido por el señor Aguirre a las señoras Triana y Romero, fue la mera tenencia y así lo manifestaron con su conducta al reconocer la existencia de un dueño o propietario a quien, en distintas oportunidades, como así lo manifestaron en este proceso, acudieron a ella para que les hiciera la escritura de venta.
17. Por otra parte, con respecto a las mejoras alegadas por las demandadas, sobre lo cual no se pronuncia el Juez de primera instancia pero que es preciso detallar en este recurso que se pretende se extienda la orden de restitución a las litisconsortes necesarias, me refiero a ellas así:
18. En el caso de la demandada Luz Myriam Romero, en su escrito de contestación manifestó haber realizado unas reparaciones y mejoras locativas a la casa que le fuera entregada, y haber construido una casa de madera y un beneficiadero para el despulpe del café, así como haber construido también un camino en piedra que da acceso a la casa, todo lo cual, SIN DISCRIMINAR cada concepto, lo estimó ella en \$40 millones de pesos.

19. De conformidad con el artículo 206 del CGP, para que se obtenga el reconocimiento del pago de unas mejoras, no basta con estimar razonadamente su valor, sino que debe DISCRIMINARSE ESTE POR CADA CONCEPTO, lo que no ocurrió en el caso que nos ocupa.
20. Además de lo anterior, si bien los testimonios aportados por la demandada Luz Myriam Romero afirman que desarrolló unas mejoras, en ninguna parte del proceso se discrimina el valor de cada una de ellas, lo que las hace inobjetable por tenerse como inexistentes frente a la norma procesal.
21. Ahora bien, con respecto a las mejoras invocadas por la demandada OLGA TRIANA, es de anotar y de destacar que, en su escrito de contestación de demanda, las estimó bajo juramento en la suma de \$138'245.000 que, si bien las discriminó, adjuntó como pruebas documentales unos recibos de compra de concentrados para pollos y para conejos, lo que nada tenía que ver con mejoras. Además incluyó en su juramento estimatorio, como mejoras, la compra de unos elementos que denominó MAQUINARIA AGRICOLA, incorporando en ese concepto o rubro una guadañadora, una motosierra, una fumigadora y unas herramientas de jardinería, todo lo cual no constituyen MEJORAS y pese a ello las estimó en la suma \$4'895.000 que no fueron tenidos en cuenta por parte del evaluador, como era de esperarse.
22. Así mismo, relaciona la demandada Olga Triana en el acápite del Juramento estimatorio de su contestación de demanda, la pretensión de reconocimiento del supuesto pago que hizo por la compra de mil (1,000) árboles entre frutales, aguacates y colinos cuyo costo a su decir fue de \$4'340.000, suma que supera ostensiblemente los 80 árboles que vio el evaluador, quien con todos los aditamentos, los estimó en \$2'880.000 ya incluyendo en esta suma los fertilizantes, pues la demandada además de referirse a mil (1,000) árboles, en su juramento estimatorio, pretende se le reconozca por fertilizantes y abonos la suma de \$12 millones.
23. Como si no bastara con la exagerada estimación de las supuestas mejoras que hizo la señora Olga Triana bajo juramento, ante la objeción presentada por el suscrito, anuncia en ese momento unos documentos para acreditar el valor de tales mejoras que, al parecer, ya no suman \$138'245.000 sino \$33'911.000 relacionando unos conceptos que posteriormente no contempla el dictamen pericial aportado por la misma demandada Olga Triana. Hasta aquí tenemos que la demandada Olga Triana estima sus supuestas mejoras en \$138'245.000 y las mismas, pero ahora en \$33'911.000.
24. En el mencionado dictamen pericial tendiente a Avaluar las supuestas mejoras que dice haber efectuado en la finca la demandada Olga Triana, que fue igualmente objetado por el suscrito, el Perito Evaluador, señor Néstor Eduardo Jiménez estimó las supuestas mejoras no en los \$138 millones que estimó la demandada en su contestación, como tampoco en los \$33'911.803 que posteriormente estimó al descorrer el traslado de la objeción propuesta por el suscrito, sino que esta vez las estimó el evaluador en \$60'088.799. Es tal la contradicción de la demandada Olga Triana con respecto a las mejoras que en el interrogatorio formulado por el suscrito se le preguntó si dentro de las obras que ella dijo haber efectuado en la finca, había algunas en guadua, es decir si había usado guadua, ante lo cual respondió que no. Y la misma respuesta dio su testigo Martin Daza, sin embargo, en el dictamen del

avaluador hace referencia a construcciones elaboradas en guadua, lo que genera incertidumbre si lo que avaluó el perito eran realmente las obras que dijo haber efectuado la demandada Olga Triana. Y basta con ver el video de la audiencia anterior a esta, ya que fui muy insistente en el tema de la guadua por la prohibición legal de su uso, salvo que exista autorización de la Corporación ambiental de la región.

25. El avalúo de las mejoras aportado por la demandada Olga Triana, y suscrito por el señor Néstor Eduardo Jiménez, adolece de varios vicios que prevé el CGP en sus artículos 226 y 228 a saber: no aportó la lista de casos en los que ha sido designado como perito, conforme lo ordena el numeral 5 del artículo 226; y dada su formación como arquitecto y su capacitación como avaluador de inmuebles urbanos y especiales, para el caso que nos ocupa, que involucra temas o asuntos que requieren un conocimiento técnico en el campo agrícola, no posee la idoneidad requerida, como tampoco su informe fue preciso y detallado y en él no explica o presenta las investigaciones de mercado que hubiere realizado para asignar unos precios que no contempla la fuente invocada, esto es la revista Construdata. Es de aclarar que esta revista es uno de los tantos elementos que puede servir como guía para asignar ciertos valores o precios a algunos elementos de construcción, más no sobre bienes agrícolas, pero no la única referencia. La norma del CGP en su artículo 226 es clara cuando exige que se debe hacer una INVESTIGACION EXHAUSTIVA. En lo concerniente con cultivos agrícolas no los contempla.
26. Así las cosas, como quiera que no fueron debidamente probadas las llamadas MEJORAS por parte de las demandadas OLGA TRIANA y LUZ MYRIAM ROMERO, se debe dar aplicación al artículo 206 del CGP, ordenando el pago a favor de mi poderdante por parte de la demandada OLGA TRIANA, del 5% sobre el valor estimado por tal concepto, esto es sobre la suma de \$138'245.000; y a cargo de la señora LUZ MYRIAM ROMERO, sobre la suma de \$40 millones.
27. En el escrito de demanda se solicitó al Despacho de primera instancia el reconocimiento de los frutos dejados de percibir a favor de mi poderdante, relacionando en forma discriminada los dineros que dejó de recibir desde el momento en que entregó la finca a título de tenencia hasta la fecha de la presentación de la demanda, lo cual sumaba \$91 millones que fueron discriminados en los HECHOS 32 y 34 al 37 del libelo. Estas sumas no fueron objetadas por los demandados, razón por la cual debe darse aplicación al ya referido artículo 206 del CGP ordenando el pago de estas. Téngase presente que, al tenor de la norma citada, "solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación". Los demandados se limitaron a manifestar que no les constaba los hechos relacionados, pero en ningún momento, dentro del traslado, manifestaron su objeción especificando la inexactitud de la estimación formulada por la actora.
28. De esta manera, Honorable Tribunal, dejo expresada la razón del recurso formulado por el suscrito, reiterando la solicitud contenida en las Pretensiones de la demanda y en tal sentido, se ordene a todos los demandados la RESTITUCION DE LOS INMUEBLES y el pago de los frutos

dejados de percibir por mi poderdante, actualizando la estimación de los mismos para la fecha en que se dicte la sentencia, esto es aplicando la indexación correspondiente, considerando que los \$91 millones a los que se hace mención, se liquidaron hasta la fecha de la presentación de la demanda, que fue en febrero del año 2019. Máxime si se tiene en cuenta que el testimonio rendido por el señor Martín Daza, esposo de la demandada Olga Triana, y el rendido por el señor Alducarín, testigo de la demandada Luz Myriam Romero, así como el del demandado Antonio Aguirre, los tres demandados percibieron frutos de la finca. En el caso del señor Antonio Aguirre, manifestó haber vendido la cosecha de café cuando recibió la finca; La demandada Olga Triana manifestó que la finca no le ha “producido mucho”, que en promedio “han sido \$15 millones”. El señor Martín Daza, por su parte, manifestó que él le pagaba a la aquí demandada Myriam Romero \$100.000 mensuales por el arriendo de la casa de habitación; y la misma señora Myriam Romero, junto con su testigo Alducarín, manifestaron que se vendía la producción de la finca, aunque consideraban que era muy poco lo que se recibía.

Honorables Magistrados,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alvaro I. Mora Diaz', written in a cursive style.

ALVARO I. MORA DIAZ
c.c. 79.362.596
T.P. 58.653 CSJ