

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
RIONEGRO (ANT)**
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO No. 024

Fecha del Traslado: 12/03/2021

Página 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05615310300220190018400	Verbal	MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA	BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO	Traslado Art. 370 C.G.P. Se corre traslado a la parte contraria por el término de cinco (05) días, de las sexcepciones de mérito propuestas.	11/03/2021	12/03/2021	19/03/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA
HOY 12/03/2021 A LA HORA DE LAS 8 A.M .

OLGA LUCÍA GALVIS SOTO
SECRETARIO (A)

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Señor

Juez Segundo Civil del Circuito de Rionegro (Antioquia)

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso verbal - Responsabilidad civil extracontractual
Radicado : 056153103002-2019-00184-00
Demandantes: Ana Etelvina y María Edelmira Gómez Zuluaga
Demandada : Blanca Aurora Tobón de Osorio
ASUNTO : Contestación a la demanda y al llamamiento en garantía

Juan Carlos Bustamante Cano, mayor de edad, con domicilio en Rionegro (Antioquia), identificado con la cédula de ciudadanía número 71,778.449, abogado en ejercicio de la profesión, portador de la tarjeta profesional número 146.609 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del señor Diego Alonso Osorio Arbeláez, persona igualmente mayor de edad, con domicilio en el municipio El Carmen de Viboral (Antioquia), identificado con la cédula de ciudadanía número 71.116.140, en su condición de actuando en calidad de llamado en garantía por la parte demandada, (Blanca Aurora Tobón de Osorio), conforme el poder otorgado para los efectos, por medio del presente me permito dar contestación a la demanda y al llamamiento en garantía en los siguientes términos:

A) PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA
(denominados por la demandante como “FUNDAMENTOS FÁCTICOS”):

Sobre el primero: Se admite, conforme el conocimiento personal del señor Diego Alonso Osorio Arbeláez para el año 2016 el inmueble referido era de propiedad de la demandada, conforme el certificado de tradición de fecha 17 de junio de 2016 es la matrícula inmobiliaria correspondiente a la dirección referida en la demanda, no obstante se encuentra en certificado de tradición que el código catastral es el número 1481001001005000017000000000 y en certificaciones dadas por el municipio del Carmen de Viboral el código catastral número 148-1-01-007-009-00005-000-0000 y no el referido por las demandantes.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre el segundo: No se niega que de acuerdo a los certificados de tradición presentados con la demanda las demandantes sean propietarias de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número 020-176528, 020-176529 y inmobiliaria 020-176530, no obstante se encuentra en los referidos documentos que el inmueble identificado con la matrícula número 020-176528, correspondiente al apartamento 101 figura de propiedad de María Edelmira Gómez Zuluaga y los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 020-176529 y 020-176530 correspondientes a apartamento 201 y a terraza, respectivamente, figuran de propiedad de María Etelvina Gómez Zuluaga, contrariamente a lo manifestado en la demanda, adicionalmente se encuentra que además de los apartamentos 101 y 102 referidos se encuentra un inmueble en un tercer nivel, donde debería existir una terraza, desconociéndose por el llamado en garantía si respecto de dicha construcción las demandantes cuentan o no con licencia otorgada por la autoridad competente; Asimismo se admite que dichos inmuebles son colindantes con el predio de propiedad de la demandada Blanca Aurora Tobón de Osorio.

Sobre el tercero: Se admite, conforme lo señalado por que en su momento la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio había señalado al ahora llamado en garantía, efectivamente así ocurrió.

Sobre el cuarto: Se admite, conforme lo señalado por que en su momento la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio había señalado al ahora llamado en garantía, efectivamente así ocurrió.

Sobre el quinto: Se admite que hubo demolición de la vivienda de propiedad de la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio; No obstante lo anterior al llamado en garantía no le consta con exactitud la fecha de inicio de las obras de demolición, habida cuenta que a la ejecución del contrato que suscribió con la ahora demandada se dio inicio el diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), conforme lo señala el contrato de mano de obra civil suscrito entre demandada y llamado en garantía.

Sobre el sexto: Se admite que se realizó la construcción de edificación en el inmueble de propiedad de la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre el séptimo: No le consta al llamado en garantía, no obstante conforme la respuesta dada por la demandada al parecer es cierto, por lo tanto no se niega.

Sobre el octavo: No le consta al llamado en garantía si las demandantes empezaron a ver que sus construcciones se estaban averiando ni en caso de ser cierto en qué momento ocurrió tal situación ni qué fue lo que supuestamente percibieron las mismas.

Sobre el noveno: Al llamado en garantía no le consta dicha situación, toda vez que en ningún momento le fue comunicado ni notificado que las ahora demandantes se hayan dirigido a la oficina de planeación municipal a poner alguna situación en conocimiento, en particular las supuestas afectaciones de sus inmuebles.

Sobre el décimo: Al parecer es cierto que funcionaria de la secretaría de planeación realizó visita al inmueble de propiedad de la demandada, esto no se niega; No obstante no resulta lógico el señalamiento que la totalidad de las construcciones en el realizadas fuere ilegales, habida cuenta que la misma demandante señala que la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio había solicitado previamente licencia (hecho tercero de la demanda) ante lo cual efectivamente la secretaría de planeación municipal había otorgado licencia (hecho cuarto de la demanda), por lo cual es impreciso y malicioso calificar de ilegal todas las construcciones realizadas por la ahora demandada.

Sobre el décimo primero: Al llamado en garantía no le fue notificado ese informe, no obstante no se niega que haya ocurrido, al parecer es cierto, conforme los elementos aportados con la demanda.

Sobre el décimo segundo: Se admite parcialmente, toda vez efectivamente se dio apertura a una investigación y se ordenó la suspensión de obras en el inmueble de propiedad de la demandada, lo cual es cierto conforme los elementos de prueba arrojados por la parte demandante, no obstante lo anterior, y tal como lo señala la demandada la suspensión de la obra no se verificó efectivamente, pues la construcción adicional realizada se legalizó oportunamente ante la secretaría de planeación municipal y no hubo suspensión efectiva de la construcción ni existe constancia de que efectivamente se haya materializado la imposición de sellos en la obra.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre el décimo tercero: Se admite, al parecer es cierto conforme los elementos de prueba arrimados por la parte demandante.

Sobre el décimo cuarto: Se admite parcialmente, al parecer es cierto conforme los elementos de prueba arrimados por la parte demandante que entre la ahora demandada y las demandantes se realizaron negociaciones respecto de topes o muros medianeros existentes entre los inmuebles de sus propiedades, desconociéndose si la ahora demandada actuó “aprovechándose del desconocimiento” de la ahora demandante Ana Etelvina Gómez Zuluaga, manifestación contraria a los postulados constitucionales de presunción de buena fe, en el entendido que tanto demandantes como demandada en su momento actuaron de manera libre y voluntaria, sin que se haya desvirtuado dicha presunción de buena fe ni que se hayan acreditado vicios en el consentimiento.

Sobre el décimo quinto: Al parecer es cierto, no se niega.

Sobre el décimo sexto: No se niega, al parecer es cierto.

Sobre el décimo séptimo: Se admite, al parecer es cierto conforme los elementos de prueba aportados en la demanda.

Sobre el décimo octavo: Al parecer es cierto, no se niega.

Sobre el décimo noveno: No le consta al llamado en garantía qué pudo o qué no pudo verificar el funcionario referido, y en caso de que existieran las supuestas denominadas “grietas en paredes y pisos”, así como “los desniveles de las puertas como la dificultad para cerrarlas” no se da cuenta ni existe certeza del momento en qué dichas situaciones fueron generadas ni cuál es el motivo o causa de las mismas.

Sobre el vigésimo: Se niega, no es cierto que la construcción de la demanda haya sido realizada sobre el “tope” o muro medianero con el inmueble de propiedad de las demandantes, tal y como lo señala la demanda en contestación la construcción realizada por la misma se efectuó sobre columnas y muros de amarre sin sobrepasar los límites del lote o inmueble de propiedad de la ahora demandada, situación que es susceptible de verificar en cualesquier momento, en la actualidad o en el futuro; No obstante lo anterior ha de tenerse presente que si en gracia de discusión la demandada

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

construyo sobre el nivel de dicho muro medianero, lo anterior no da cuenta de dicho muro medianero sirva como soporte sino únicamente como límite entre las propiedades, habida cuenta que la construcción de la edificación de la ahora demandada soporta sobre columnas y vigas de amarre que parte de dicho muro medianero hacia el interior del inmueble de propiedad de la demandada.

Sobre el vigésimo primero: Al parecer es cierto, conforme los elementos aportados en la demanda, no se niega, aunque no le consta al llamado en garantía porque no le fue comunicada ni notificada dicha solicitud.

Sobre el vigésimo segundo: Al parecer es cierto, conforme los elementos aportados en la demanda al parecer es cierto no se niega, aunque no le consta al llamado en garantía porque no le fue comunicada ni notificada dicha respuesta.

Sobre el vigésimo tercero: Se admite que el inspector urbano haya realizado visita de inspección al inmueble de propiedad de la ahora demandada, dando por sentado que a ese inmueble es que se refiere la parte demandante en este hecho, al que se refiere como “multifamiliar”, no obstante se desconoce que técnicamente haya podido o no realizar un levantamiento topográfico utilizando un simple flexómetro y un programa informático “Autocad”, ni se tiene claro para el llamado en garantía cuál fue el objeto del supuesto levantamiento topográfico.

Sobre el vigésimo cuarto: Al parecer es cierto, conforme los elementos aportados en la demanda al parecer es cierto no se niega, aunque no le consta al llamado en garantía porque no le fue comunicada ni notificada dicha respuesta.

Sobre el vigésimo quinto: Al parecer es cierto, conforme los elementos aportados en la demanda, no se niega, aunque no le consta al llamado en garantía porque no le fue comunicada ni notificada dicha queja.

Sobre el vigésimo sexto: Adicionalmente a lo ya referido sobre el hecho vigésimo se niega que la demandada haya construido extendiendo la construcción “al espacio y/o aire” de las demandantes, situación esta que en cualesquier momento puede verificarse.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre el vigésimo séptimo: Al llamado en garantía no le consta el envío de documentos, no obstante parece ser cierto, lo que no es claro cuáles son los daños causados a las propiedades de las demandantes que dice admitir la ahora demandada.

Sobre el vigésimo octavo: No le consta, parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda, de igual manera respecto del hecho anterior lo que no es claro cuáles son los daños causados a las propiedades de las demandantes que dice admitir la ahora demandada.

Sobre el vigésimo noveno: No le consta, parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda

Sobre el trigésimo: No le consta al llamado en garantía, nunca estuvo presente en los supuestos momentos es que las ahora demandantes realizaron algún tipo de manifestación a la ahora demandada.

Sobre el trigésimo primero: Al llamado en garantía no le consta, si bien parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda, que efectivamente hubo una visita de funcionarios y que extendieron un informe sobre lo que señalan haber percibido.

Sobre el trigésimo segundo: Al llamado en garantía no le consta, parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda

Sobre el trigésimo tercero: Al llamado en garantía no le consta si las ahora demandantes contrataron a la ingeniera referida, no obstante no se niega porque parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda que así ocurrió y que la misma extendió un informe.

Sobre el vigésimo noveno (SIC-Repetido): Al llamado en garantía no le consta, no obstante no se niega toda vez que conforme los elementos de prueba aportados con la demanda parece cierto que la ingeniera contratada realizó un diagnóstico.

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

Sobre el trigésimo cuarto: Al llamado en garantía no le consta, no obstante no se niega toda vez que conforme los elementos de prueba aportados con la demanda parece cierto que la ingeniera contratada presentó un presupuesto.

Sobre el trigésimo quinto: No es un hecho, ni lo que pudiera entenderse como lo refiere la parte demandante uno de los “FUNDAMENTOS FÁCTICOS” de la demanda, lo que se refiere en este es mas bien una apreciación subjetiva, una interpretación o a lo máximo un postulado doctrinario o jurisprudencial en materia de la actividad de la construcción y una conclusión o interpretación personal a partir de dichos postulados doctrinales y jurisprudenciales.

Sobre el trigésimo sexto: No le consta llamado en garantía a qué daños se refiere la parte demandante y menos aún si los supuestos daños habían sido reparados o no para el momento de presentación de la demanda, al respecto vale señalar que los bienes inmuebles de propiedad de las demandantes son bienes privados de uso particular a los cuales no tiene acceso el llamado en garantía.

B) Pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda:

Sobre la primera: Me opongo a que se declare civilmente responsable a la señora Blanca Aurora Tobón de Berrio, si bien es cierto puede tener la calidad de “guardiana de la actividad peligrosa de la construcción” no es suficiente con el señalamiento de ese hecho objetivo para que se endilgue responsabilidad desconociendo los elementos básicos de la responsabilidad civil extracontractual.

Sobre la segunda: Como consecuencia de lo anterior, y por los mismos motivos o razones, me opongo a que sea condenada la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio.

Sobre la tercera: Por sustracción de materia, me opongo a esta pretensión, como consecuencia de lo anterior.

Sobre la cuarta: Me opongo a que bajo el argumento de atender los principios de reparación integral y reparación la judicatura supla las falencias argumentativas y demostrativas que reposan en cabeza y a cargo de la parte demandante.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre la quinta: Me opongo a una condena en costas, en su lugar solicito que en consecuencia, una vez surtido el trámite procesal y una vez acogidas, como debe ser, las excepciones propuestas por la parte demandada y por la llamada en garantía, sean entonces las demandantes condenadas en costas, entiéndase litisexpensas y agencias en derecho, de manera solidaria.

C) Pronunciamiento sobre los hechos del llamamiento en garantía:

Sobre el primero: Se admite.

Sobre el segundo: Se admite.

Sobre el tercero: Se admite parcialmente, es cierto que en la cláusula sexta del contrato se refirió que el contratista respondería por daños causados por el o por sus dependientes, en este orden de ideas se entiende que los daños que eventualmente sería llamado a responder el contratista sería por daños derivados de la mala práctica o averías que directamente el o sus dependientes pudieren llegar a causar con ocasión de la ejecución del contrato de mano obra civil no estableciéndose en dicha cláusula que respondería por daños que la construcción pudiere ocasionar; Situación que es apenas lógica atendiendo que el contratista no fue contratado ni en consecuencia es responsable por la elaboración de los estudios de suelos, diseños estructurales, ni demás requerimientos a fin de obtener las licencias de construcción que requirió en su momento la parte demandada, ni fue a través del mismo que se accedió a los profesionales responsables de dichos trámites y gestiones, lo cual a la postre fueron contratados directamente por la contratante, hoy demandada Blanca Aurora Tobón de Osorio.

Sobre el cuarto: Se admite, no obstante se hace la salvedad que en la demanda no se refiere como “presuntamente”, toda vez que en la demanda se hacen dichas manifestaciones sin referirse a las mismas situaciones como hipotéticas o en términos de suposiciones sino que se hacen en términos de certezas.

Sobre el quinto: No es un hecho, mas bien es una interpretación que hace la parte demandada (llamante en garantía), no obstante lo anterior no se niega que es cierto que los supuestos hechos de la demanda, según la demanda originalmente presentada en

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

contra de la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio, pudieron haberse presentado durante la ejecución de la mano de obra por parte del ahora llamado en garantía.

D) Pronunciamiento sobre las pretensiones del llamamiento en garantía:

Sobre lo primero: No hay lugar a pronunciarse sobre esta petición, habida cuenta que no se propondrá por el llamado en garantía recurso ni excepciones previas respecto de su llamamiento en garantía.

Sobre lo segundo: Me opongo a que se declare que entre la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio y el señor Diego Alonso Osorio existe un contrato de mano de obra civil, atendiendo a que el mismo ya fue ejecutado, por lo que se entiende que ya no existe por terminación del mismo.

Sobre lo tercero: Me opongo a que se declare que el señor Diego Alonso Osorio sea declarado civilmente responsable y en consecuencia me opongo a que deba pagar indemnización de perjuicios o reembolsos que eventualmente tuviere que hacer la hoy demandada.

Sobre lo cuarto: Me opongo a que el señor Diego Alonso Osorio Arbeláez sea condenado en costas, en consecuencia solicito que sea condenada en costas (litisexpensas y agencias en derecho), la llamante en garantía.

E) Excepciones de mérito:

1) CULPA EXCLUSIVA DE LAS VÍCTIMAS:

Con el ánimo de dar claridad sobre algunos particulares de la demanda, se resalta que los presuntos daños que se está debatiendo no corresponden a una sola propiedad, en sentido estricto, sino que son presuntos daños sufridos en una construcción tipo edificio, que tiene varias propiedades con sus respectivas matrículas inmobiliarias, las cuales deben cumplir con la normativa vigente, en especial con las normas constructivas y las licencias de construcción. No obstante a lo anterior, del texto de la demanda, su contestación y las indagaciones que se han realizado sobre los hechos que

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

inciden en esta Litis existe una circunstancia que ya fue advertida por la demanda en su contestación y es el hecho que una de las demandantes, la señora María Etelvina Gómez Zuluaga es propietaria de dos apartamentos en el tercer nivel del edificio donde debía existir sólo una terraza, los mismos que no cuentan con la licencia de construcción respectiva.

Así las cosas, la señora María Etelvina Gómez Zuluaga, omitiendo el principio según el cual nadie puede alegar a su favor su propia culpa, pretende hoy endosar la causa de unos supuestos daños en sus propiedades y en la de su hermana y demandante María Edelmira Gómez Zuluaga, cuando la misma construyó dos (02) apartamentos en el tercer nivel de la terraza sin el cumplimiento de requisitos legales, estos es, la licencia de construcción, resaltando que omitió deliberadamente la indicación expresa de la licencia de construcción del primer y segundo nivel de la imposibilidad técnica de construir un tercer piso; Es decir, existe claridad que por lo menos la señora María Etelvina al construir apartamentos en el tercer nivel sin licencia de construcción aceptó lo consecuentes daños y afectaciones que se pueden ocasionar en una edificación que no cuenta con las condiciones técnicas para soportar un nivel adicional, lo que a la postre parece haber sucedido.

Llama la atención la negligencia con la que actuaron las ahora demandantes, en contraste con la actitud diligente y propositiva de la ahora demandada, pues fue esta quien en reiteradas oportunidades intentó acercamientos para procurar establecer los daños que pudiere haber causado en los inmuebles de aquellas, no obstante dada la actitud negativa de las mismas fue imposible llegar a un acercamiento que pudiere facilitar la determinación de los eventuales daños, situación que, paradójicamente trae a colación la misma parte demandante.

Por otra parte se tiene que las ahora demandantes no han cumplido con la normatividad vigente, en particular con la ley 675 de 2001 (Régimen de propiedad horizontal), pues cómo claramente puede observarse en los elementos de prueba arrimados por la misma parte actora al momento de la presentación de la demanda da cuenta del incumplimiento de esta obligación legal.

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

En este orden de ideas manifiesto que me adhiero a argumentos que la demandada expresó en el numeral primero (1°) del capítulo Excepciones de Mérito de la contestación de la demanda.

2) AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL LLAMADO EN GARANTÍA:

Conforme lo establecido en el contrato de mano de obra civil celebrado entre la ahora demandante (llamante en garantía), Blanca Aurora Tobón de Osorio, en calidad de contratante, y el señor Diego Alonso Osorio Arbeláez, en calidad de contratista, el diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) se obliga a ejecutar la obra de acuerdo a la descripción de planos, especificaciones y cotizaciones aprobados previamente por la contratante, quien se reservó el derecho a rechazar cualquier parte de la obra o mano de obra que no esté acorde con las especificaciones del contrato; Situación que nunca se presentó, ni en el momento de ejecución del contrato, ni inmediatamente fue concluida la ejecución del mismo al momento de la entrega de la obra por parte del contratista, ni aún a la fecha actual, lo que da cuenta del cumplimiento de manera estricta por parte del contratista ateniéndose para el efecto a las indicaciones dadas en todo momento por la contratante.

En este orden de ideas el llamamiento en garantía está fundado en el contrato suscrito entre el señor Diego Alonso Osorio y la demandada en el proceso, la señora Blanca Aurora Tobón, en consecuencia, debe entenderse que tal responsabilidad no puede desbordar el objeto y el alcance de dicho contrato y que subsiguientemente trae consigo las respectivas responsabilidades, que son las que eventualmente pueden dar origen a un llamamiento en garantía. El contrato que origina este llamamiento en garantía tiene por objeto el cual se transcribe el “suministro de mano de obra (obra negra) para la construcción de una vivienda multifamiliar de cuatro niveles con mansarda, de acuerdo a los diseños, estudios y especificaciones suministradas por el contratante. Proyecto localizado en la carrera 30 # 24-18 zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral - Antioquia” –Negrilla fuera de texto original-, así mismo el citado contrato lista las actividades que comprendían el alcance; es decir, que debe entenderse que el llamado en garantía en virtud del vínculo contractual le fue encomendada la labor constructiva, actividad que fue cumplida a cabalidad y ciñéndose a las actividades consagradas en el contrato y para las cuales puso todo su conocimiento y experiencia

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

sin que se diera ningún reparo al respecto, muestra de ello es que la contratante se reservó el derecho de pagar al contratista de acuerdo a la conformidad en relación con la ejecución de la obra, sin que en momento alguno haya dejado de cancelar al contratista por la ejecución realizada, lo cual da cuenta enteramente de su conformidad con lo ejecutado.

Así las cosas, es pertinente resaltar que en la presente Litis, no podrá endilgarse responsabilidad alguna al llamado en garantía, toda vez que él no se excedió ni omitió ninguna de las actividades contractualmente contempladas o las indicaciones impartidas por sus contratantes y sus labores constructivos se realizaron con el rigor técnico; en consecuencia la cláusula de responsabilidad que existe en el ya mencionado contrato está directamente ligado al objeto y alcance del mismo y no podrá desbordarse, por tanto deberá probarse dentro del proceso la idoneidad y rigurosidad de los diseños que soportaron la labor constructiva y de las indicaciones de su contratante impartió, toda vez que el llamado en garantía en la ejecución de su labor constructiva cumplió fielmente con las instrucciones que daba la señora Blanca Aurora y sus representantes.

Ahora bien, como indicativo de lo anterior se toma como referente la sanción urbanística que se le impuso a la señora Blanca Aurora, que fue citada en los hechos 12, 13 y 14 de la demanda, la cual fue asumida en su integridad por ella, dada la conciencia y certeza que todo hecho constructivo que estuviese desbordando la licencia de construcción que le fue otorgada era de su completa responsabilidad, de lo contrario, si hubiese sido por hechos u omisiones del señor Diego Alonso Osorio, lo lógico, natural y razonable es que el hubiera sido requerido por esta para el pago de la multa impuesta.

3. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DE LA PARTE DEMANDADA

Si bien es cierto el régimen de responsabilidad en materia de construcción de obras civiles en Colombia puede entenderse como de responsabilidad objetiva, no menos cierto es que dicha responsabilidad no puede entenderse de manera automática por la simple ejecución de la actividad o bien por la propiedad que se tiene de inmuebles respecto de los cuales se ejecute obra civil alguna, sino que es menester cumplir con la demostración de otros elementos propios de la responsabilidad, cuales son a grandes rasgos el hecho generador, el daño causado y el nexo de causalidad; En el caso

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

presentado ante la judicatura claro es que brillan por su ausencia, a falta de uno, todos los elementos básicos que den cuenta sin lugar a dudas y sin equívocos la existencia de los mismos, mas allá de la desafortunada solicitud o llamado que hace la parte demandante para que cumpla con su carga argumentativa y demostrativa, siendo cierto que se requiere la demostración de, entre otros el hecho por parte de la demandada o en su defecto el llamado en garantía, el daño por estos causados, y la atribución de manera única y exclusiva a los mismos, situaciones estas que conforme los elementos de prueba presentados en poco o nada dan claridad suficiente.

De manera especial llama la atención lo referido en Acta de visita de veintinueve (29) de agosto de dos mil dieciocho (2018), el Ingeniero Civil Omar Andrés Jiménez Giraldo, y la Profesional Universitaria Paula Andrea Martínez Alzate adscritos a la secretaría de planeación y desarrollo territorial, como contratista y profesional del área de gestión de desarrollo territorial en sus conclusiones expresan: (...) “estas patologías pudieron haber sido ocasionadas por la construcción del multifamiliar” (...) “no se cuenta con evidencias o registro fotográfico antes de la construcción del multifamiliar que permita verificar que el deterioro que ha presentado la edificación sea causado única y exclusivamente por dicha intervención”, al respecto debo señalar que ni siquiera pueda dar cuenta de que lo observado en alguna medida sean causados por la misma, de hecho no dan cuenta de la antigüedad o tiempo de los daños encontrados en los bienes inmuebles.

F) Respecto de juramento estimatorio:

El llamado en garantía no presentará oposición al juramento estimatorio, en este orden de ideas se atenderá a lo expuesto y a los elementos de prueba arrimados por la demandada en ese aspecto.

G) Petición de pruebas:

Solicito señor Juez se sirva dar valor probatorio a los siguientes elementos como medios de prueba:

1) Documentales:

a) Copia del contrato de mano de obra civil para la construcción de vivienda multifamiliar de fecha diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciséis (2016)

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

- b) Licencia de construcción del inmueble de propiedad de la demandante Ana Edelmira Gómez Zuluaga
- c) Copia de la escritura pública número trescientos nueve (309) de veinticuatro (24) de marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998) de la Notaría Única de Carmen de Viboral, contentiva del reglamento de propiedad horizontal a que se encuentran sometidos los bienes inmuebles de propiedad de las demandantes y enajenación de algunos de los inmuebles entre las mismas.
- d) Fotografías del bien inmueble (diez fotografías), en las que se puede observar las condiciones físicas de los inmuebles colindantes, (de propiedad de la demandada y de la demandante)

2) Testimoniales:

- a) Jhonatan Yesid Quintero López, cédula de ciudadanía número 1.036.395.800, celular 314 801 28 36, Barrio Quintas de la Florida, Carmen de Viboral
- b) Diego Mauricio Valencia Velásquez, cédula de ciudadanía número 15.932.814, celular 315 864 71 91, Barrio Villa María del Carmen de Viboral.
- c) Edison Arley Hernández Arbeláez, cédula de ciudadanía número 71.118.864, celular 316 825 46 02, Vereda Betania, Carmen de Viboral.
- d) Juan Carlos Pérez Gómez, cédula de ciudadanía número 1.036.394.833, celular 310 472 29 48, Barrio Ospina Carmen de Viboral.
- e) Juan de Jesús Quintero Alzate, cédula de ciudadanía número 71.111.234, celular: 314 729 59 85, Barrio El Edén, Carmen de Viboral.
- f) Yaber Fajardo, cédula de ciudadanía número 1.036.393.517, celular: 319 348 42 87, Barrio Villas del Tesoro, Carmen de Viboral.
- g) Adolfo José Montes Campo, Arquitecto con matrícula profesional N° A 8108-2008, Responsable de los planos, diseños arquitectónicos y elementos no estructurales del proyecto el, conforme numeral octavo de las consideraciones de la resolución número 2035 de 30 de agosto de 2016.
- h) Jesús Antonio Quintero Tabares, Ingeniero Civil con matrícula profesional N° 05202-64540 ANT, Responsable del diseño estructural, teléfono celular: 320 776 69 94, dirección calle 20 # 34 – 13, Carmen de Viboral.
- i) Marco Antonio Díaz Medina, Ingeniero Civil con matrícula profesional N° 05202-60705 ANT, Responsable de la revisión de diseños estructurales, Dirección: carrera 34 # 23 A 26 El Carmen de Viboral, teléfonos 543 25 79 y 321 64445 47

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

- j) William Ulbey Gómez Botero, Ingeniero Civil con matrícula Profesional N° Especialista en mecánica de suelos y Cimentaciones, conforme numeral décimo de las consideraciones de la resolución número 2035 de 30 de agosto de 2016.
- k) Adolfo Montes Campo, Arquitecto con matrícula profesional N° A08-108-2008
- l) Sandra Patricia Suárez Moreno, Ingeniera Civil con matrícula profesional N° 05202-171547 ANT.
- m) Javier Arboleda, dirección carrera 30 # 24 – 26, piso 2, Carmen de Viboral
- n) Ana Lucía López, carrera 30 # 24 – 40, piso 1, Carmen de Viboral
- o) Lino Acevedo, carrera 30 # 24 – 08, piso 2, Carmen de Viboral

3) Interrogatorios de parte:

Solicito se sirva señalar fecha para interrogar a las demandantes, Ana Edelmira Gómez Zuluaga y Ana Etelvina Gómez Zuluaga, asimismo a la demandada (llamante en garantía (Blanca Aurora Tobón de Osorio), a quienes me permitiré presentar interrogatorio de manera verbal o mediante sobre cerrado en los términos de la ley procesal.

4) Prueba de oficio:

En atención a que a la fecha no se ha podido obtener certificación que de cuenta de las licencias de construcción con que actualmente pudieren contar los bienes inmuebles de las demandantes, no obstante haber presentado solicitud formal a la secretaría de Planeación y desarrollo territorial del municipio del Carmen de Viboral, en la que se solicitó por el suscrito apoderado y el señor Diego Alonso Osorio Arbeláez dicha información y planos de los inmuebles de propiedad de las mismas, relacionados en el hecho segundo de la demanda; Muy comedidamente me permito solicitar se sirva oficiar a la secretaría de planeación referida a efectos de que aporte al despacho la información y elementos solicitados.

H) Anexos:

A la presente me permito aportar:

- 1) Los elementos aducidos como prueba.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

- 2) Copia de la cédula de ciudadanía del llamado en garantía.
- 3) Solicitud de información y documentación presentada a la secretaría de planeación y desarrollo territorial del municipio del Carmen de Viboral.

Nota: habida cuenta que el señor Diego Alonso Osorio Escobar presentó previamente el poder que otorga al suscrito, conforme los preceptos del decreto 806 de 2020, se entiende que no es necesario aportarlo nuevamente al Despacho.

- Del señor Diego Alonso Osorio Arbeláez Finca Las Palmas, número 77, kilómetro 2, Vereda Samaría, Carmen de Viboral (Antioquia), teléfono celular:312 250 74 61, correo electrónico: diego.osorio7819@gmail.com
- Del suscrito en la calle 49 # 48 – 06, oficina 212, Edificio Colonial, Rionegro (Antioquia), teléfono celular 314 759 10 95, correo electrónico: juancarlosbustamantecano@gmail.com

Atentamente,



Juan Carlos Bustamante Cano
C.C. N° 71.778.449
T. P. N° 146.609 del C. S. de la J.



Juan Carlos Bustamante Cano <juancarlosbustamantecano@gmail.com>

**Traslado de contestación a demanda y a llamamiento en garantía,
RADICADO:0561531030020190018400**

Juan Carlos Bustamante Cano <juancarlosbustamantecano@gmail.com>

4 de septiembre de 2020, 15:56

Para: nelsonandres2880@hotmail.com, carrusel2009@gmail.com, carlosllano@aguirrehehao.com,
wilsongh54@outlook.com, iego.osorio7819@gmail.com

Por la presente me permito remitir copia de la contestación a la demanda y de los elementos aportados como prueba y anexos dentro del proceso verbal de mayor cuantía que se adelanta en el juzgado segundo (2) civil del circuito de Rionegro, por demanda presentada por María Edelmira Gómez Zuluaga y Ana Etelvina Gómez Gómez Zuluaga en contra de Blanca Aurora Tobón de Osorio en el que fue llamado en garantía el señor Diego Alonso Osorio Arbeláez.

POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO.

Muchas gracias.

--

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado – Asesor Jurídico
celular: 314 759 10 95

5 adjuntos

-  **Contestación a demanda y a llamamiento en garantía, radicado 056153103002-2019-00184-00.pdf**
285K
-  **Pruebas y Anexos del llamado en garantía.pdf**
8485K
-  **Licencia de construcción de las demandantes.pdf**
232K
-  **Fotografías.pdf**
1902K
-  **Cédula de Diego Alonso Osorio Arbeláez.pdf**
55K

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Señor

Juez Segundo Civil del Circuito de Rionegro (Antioquia)

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso verbal - Responsabilidad civil extracontractual
Radicado : 056153103002-2019-00184-00
Demandantes: Ana Etelvina y María Edelmira Gómez Zuluaga
Demandada : Blanca Aurora Tobón de Osorio
ASUNTO : Contestación a la demanda y al llamamiento en garantía

Juan Carlos Bustamante Cano, mayor de edad, con domicilio en Rionegro (Antioquia), identificado con la cédula de ciudadanía número 71,778.449, abogado en ejercicio de la profesión, portador de la tarjeta profesional número 146.609 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del señor Diego Alonso Osorio Arbeláez, persona igualmente mayor de edad, con domicilio en el municipio El Carmen de Viboral (Antioquia), identificado con la cédula de ciudadanía número 71.116.140, en su condición de actuando en calidad de llamado en garantía por la parte demandada, (Blanca Aurora Tobón de Osorio), conforme el poder otorgado para los efectos, por medio del presente me permito dar contestación a la demanda y al llamamiento en garantía en los siguientes términos:

A) PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA
(denominados por la demandante como “FUNDAMENTOS FÁCTICOS”):

Sobre el primero: Se admite, conforme el conocimiento personal del señor Diego Alonso Osorio Arbeláez para el año 2016 el inmueble referido era de propiedad de la demandada, conforme el certificado de tradición de fecha 17 de junio de 2016 es la matrícula inmobiliaria correspondiente a la dirección referida en la demanda, no obstante se encuentra en certificado de tradición que el código catastral es el número 1481001001005000017000000000 y en certificaciones dadas por el municipio del Carmen de Viboral el código catastral número 148-1-01-007-009-00005-000-0000 y no el referido por las demandantes.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre el segundo: No se niega que de acuerdo a los certificados de tradición presentados con la demanda las demandantes sean propietarias de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número 020-176528, 020-176529 y inmobiliaria 020-176530, no obstante se encuentra en los referidos documentos que el inmueble identificado con la matrícula número 020-176528, correspondiente al apartamento 101 figura de propiedad de María Edelmira Gómez Zuluaga y los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 020-176529 y 020-176530 correspondientes a apartamento 201 y a terraza, respectivamente, figuran de propiedad de María Etelvina Gómez Zuluaga, contrariamente a lo manifestado en la demanda, adicionalmente se encuentra que además de los apartamentos 101 y 102 referidos se encuentra un inmueble en un tercer nivel, donde debería existir una terraza, desconociéndose por el llamado en garantía si respecto de dicha construcción las demandantes cuentan o no con licencia otorgada por la autoridad competente; Asimismo se admite que dichos inmuebles son colindantes con el predio de propiedad de la demandada Blanca Aurora Tobón de Osorio.

Sobre el tercero: Se admite, conforme lo señalado por que en su momento la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio había señalado al ahora llamado en garantía, efectivamente así ocurrió.

Sobre el cuarto: Se admite, conforme lo señalado por que en su momento la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio había señalado al ahora llamado en garantía, efectivamente así ocurrió.

Sobre el quinto: Se admite que hubo demolición de la vivienda de propiedad de la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio; No obstante lo anterior al llamado en garantía no le consta con exactitud la fecha de inicio de las obras de demolición, habida cuenta que a la ejecución del contrato que suscribió con la ahora demandada se dio inicio el diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), conforme lo señala el contrato de mano de obra civil suscrito entre demandada y llamado en garantía.

Sobre el sexto: Se admite que se realizó la construcción de edificación en el inmueble de propiedad de la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre el séptimo: No le consta al llamado en garantía, no obstante conforme la respuesta dada por la demandada al parecer es cierto, por lo tanto no se niega.

Sobre el octavo: No le consta al llamado en garantía si las demandantes empezaron a ver que sus construcciones se estaban averiando ni en caso de ser cierto en qué momento ocurrió tal situación ni qué fue lo que supuestamente percibieron las mismas.

Sobre el noveno: Al llamado en garantía no le consta dicha situación, toda vez que en ningún momento le fue comunicado ni notificado que las ahora demandantes se hayan dirigido a la oficina de planeación municipal a poner alguna situación en conocimiento, en particular las supuestas afectaciones de sus inmuebles.

Sobre el décimo: Al parecer es cierto que funcionaria de la secretaría de planeación realizó visita al inmueble de propiedad de la demandada, esto no se niega; No obstante no resulta lógico el señalamiento que la totalidad de las construcciones en el realizadas fuere ilegales, habida cuenta que la misma demandante señala que la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio había solicitado previamente licencia (hecho tercero de la demanda) ante lo cual efectivamente la secretaría de planeación municipal había otorgado licencia (hecho cuarto de la demanda), por lo cual es impreciso y malicioso calificar de ilegal todas las construcciones realizadas por la ahora demandada.

Sobre el décimo primero: Al llamado en garantía no le fue notificado ese informe, no obstante no se niega que haya ocurrido, al parecer es cierto, conforme los elementos aportados con la demanda.

Sobre el décimo segundo: Se admite parcialmente, toda vez efectivamente se dio apertura a una investigación y se ordenó la suspensión de obras en el inmueble de propiedad de la demandada, lo cual es cierto conforme los elementos de prueba arrojados por la parte demandante, no obstante lo anterior, y tal como lo señala la demandada la suspensión de la obra no se verificó efectivamente, pues la construcción adicional realizada se legalizó oportunamente ante la secretaría de planeación municipal y no hubo suspensión efectiva de la construcción ni existe constancia de que efectivamente se haya materializado la imposición de sellos en la obra.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre el décimo tercero: Se admite, al parecer es cierto conforme los elementos de prueba arrimados por la parte demandante.

Sobre el décimo cuarto: Se admite parcialmente, al parecer es cierto conforme los elementos de prueba arrimados por la parte demandante que entre la ahora demandada y las demandantes se realizaron negociaciones respecto de topes o muros medianeros existentes entre los inmuebles de sus propiedades, desconociéndose si la ahora demandada actuó “aprovechándose del desconocimiento” de la ahora demandante Ana Etelvina Gómez Zuluaga, manifestación contraria a los postulados constitucionales de presunción de buena fe, en el entendido que tanto demandantes como demandada en su momento actuaron de manera libre y voluntaria, sin que se haya desvirtuado dicha presunción de buena fe ni que se hayan acreditado vicios en el consentimiento.

Sobre el décimo quinto: Al parecer es cierto, no se niega.

Sobre el décimo sexto: No se niega, al parecer es cierto.

Sobre el décimo séptimo: Se admite, al parecer es cierto conforme los elementos de prueba aportados en la demanda.

Sobre el décimo octavo: Al parecer es cierto, no se niega.

Sobre el décimo noveno: No le consta al llamado en garantía qué pudo o qué no pudo verificar el funcionario referido, y en caso de que existieran las supuestas denominadas “grietas en paredes y pisos”, así como “los desniveles de las puertas como la dificultad para cerrarlas” no se da cuenta ni existe certeza del momento en qué dichas situaciones fueron generadas ni cuál es el motivo o causa de las mismas.

Sobre el vigésimo: Se niega, no es cierto que la construcción de la demanda haya sido realizada sobre el “tope” o muro medianero con el inmueble de propiedad de las demandantes, tal y como lo señala la demanda en contestación la construcción realizada por la misma se efectuó sobre columnas y muros de amarre sin sobrepasar los límites del lote o inmueble de propiedad de la ahora demandada, situación que es susceptible de verificar en cualesquier momento, en la actualidad o en el futuro; No obstante lo anterior ha de tenerse presente que si en gracia de discusión la demandada

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

construyo sobre el nivel de dicho muro medianero, lo anterior no da cuenta de dicho muro medianero sirva como soporte sino únicamente como límite entre las propiedades, habida cuenta que la construcción de la edificación de la ahora demandada soporta sobre columnas y vigas de amarre que parte de dicho muro medianero hacia el interior del inmueble de propiedad de la demandada.

Sobre el vigésimo primero: Al parecer es cierto, conforme los elementos aportados en la demanda, no se niega, aunque no le consta al llamado en garantía porque no le fue comunicada ni notificada dicha solicitud.

Sobre el vigésimo segundo: Al parecer es cierto, conforme los elementos aportados en la demanda al parecer es cierto no se niega, aunque no le consta al llamado en garantía porque no le fue comunicada ni notificada dicha respuesta.

Sobre el vigésimo tercero: Se admite que el inspector urbano haya realizado visita de inspección al inmueble de propiedad de la ahora demandada, dando por sentado que a ese inmueble es que se refiere la parte demandante en este hecho, al que se refiere como “multifamiliar”, no obstante se desconoce que técnicamente haya podido o no realizar un levantamiento topográfico utilizando un simple flexómetro y un programa informático “Autocad”, ni se tiene claro para el llamado en garantía cuál fue el objeto del supuesto levantamiento topográfico.

Sobre el vigésimo cuarto: Al parecer es cierto, conforme los elementos aportados en la demanda al parecer es cierto no se niega, aunque no le consta al llamado en garantía porque no le fue comunicada ni notificada dicha respuesta.

Sobre el vigésimo quinto: Al parecer es cierto, conforme los elementos aportados en la demanda, no se niega, aunque no le consta al llamado en garantía porque no le fue comunicada ni notificada dicha queja.

Sobre el vigésimo sexto: Adicionalmente a lo ya referido sobre el hecho vigésimo se niega que la demandada haya construido extendiendo la construcción “al espacio y/o aire” de las demandantes, situación esta que en cualesquier momento puede verificarse.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre el vigésimo séptimo: Al llamado en garantía no le consta el envío de documentos, no obstante parece ser cierto, lo que no es claro cuáles son los daños causados a las propiedades de las demandantes que dice admitir la ahora demandada.

Sobre el vigésimo octavo: No le consta, parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda, de igual manera respecto del hecho anterior lo que no es claro cuáles son los daños causados a las propiedades de las demandantes que dice admitir la ahora demandada.

Sobre el vigésimo noveno: No le consta, parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda

Sobre el trigésimo: No le consta al llamado en garantía, nunca estuvo presente en los supuestos momentos es que las ahora demandantes realizaron algún tipo de manifestación a la ahora demandada.

Sobre el trigésimo primero: Al llamado en garantía no le consta, si bien parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda, que efectivamente hubo una visita de funcionarios y que extendieron un informe sobre lo que señalan haber percibido.

Sobre el trigésimo segundo: Al llamado en garantía no le consta, parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda

Sobre el trigésimo tercero: Al llamado en garantía no le consta si las ahora demandantes contrataron a la ingeniera referida, no obstante no se niega porque parece cierto conforme los elementos de prueba aportados con la demanda que así ocurrió y que la misma extendió un informe.

Sobre el vigésimo noveno (SIC-Repetido): Al llamado en garantía no le consta, no obstante no se niega toda vez que conforme los elementos de prueba aportados con la demanda parece cierto que la ingeniera contratada realizó un diagnóstico.

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

Sobre el trigésimo cuarto: Al llamado en garantía no le consta, no obstante no se niega toda vez que conforme los elementos de prueba aportados con la demanda parece cierto que la ingeniera contratada presentó un presupuesto.

Sobre el trigésimo quinto: No es un hecho, ni lo que pudiera entenderse como lo refiere la parte demandante uno de los “FUNDAMENTOS FÁCTICOS” de la demanda, lo que se refiere en este es mas bien una apreciación subjetiva, una interpretación o a lo máximo un postulado doctrinario o jurisprudencial en materia de la actividad de la construcción y una conclusión o interpretación personal a partir de dichos postulados doctrinales y jurisprudenciales.

Sobre el trigésimo sexto: No le consta llamado en garantía a qué daños se refiere la parte demandante y menos aún si los supuestos daños habían sido reparados o no para el momento de presentación de la demanda, al respecto vale señalar que los bienes inmuebles de propiedad de las demandantes son bienes privados de uso particular a los cuales no tiene acceso el llamado en garantía.

B) Pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda:

Sobre la primera: Me opongo a que se declare civilmente responsable a la señora Blanca Aurora Tobón de Berrio, si bien es cierto puede tener la calidad de “guardiana de la actividad peligrosa de la construcción” no es suficiente con el señalamiento de ese hecho objetivo para que se endilgue responsabilidad desconociendo los elementos básicos de la responsabilidad civil extracontractual.

Sobre la segunda: Como consecuencia de lo anterior, y por los mismos motivos o razones, me opongo a que sea condenada la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio.

Sobre la tercera: Por sustracción de materia, me opongo a esta pretensión, como consecuencia de lo anterior.

Sobre la cuarta: Me opongo a que bajo el argumento de atender los principios de reparación integral y reparación la judicatura supla las falencias argumentativas y demostrativas que reposan en cabeza y a cargo de la parte demandante.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Sobre la quinta: Me opongo a una condena en costas, en su lugar solicito que en consecuencia, una vez surtido el trámite procesal y una vez acogidas, como debe ser, las excepciones propuestas por la parte demandada y por la llamada en garantía, sean entonces las demandantes condenadas en costas, entiéndase litisexpensas y agencias en derecho, de manera solidaria.

C) Pronunciamiento sobre los hechos del llamamiento en garantía:

Sobre el primero: Se admite.

Sobre el segundo: Se admite.

Sobre el tercero: Se admite parcialmente, es cierto que en la cláusula sexta del contrato se refirió que el contratista respondería por daños causados por el o por sus dependientes, en este orden de ideas se entiende que los daños que eventualmente sería llamado a responder el contratista sería por daños derivados de la mala práctica o averías que directamente el o sus dependientes pudieren llegar a causar con ocasión de la ejecución del contrato de mano obra civil no estableciéndose en dicha cláusula que respondería por daños que la construcción pudiere ocasionar; Situación que es apenas lógica atendiendo que el contratista no fue contratado ni en consecuencia es responsable por la elaboración de los estudios de suelos, diseños estructurales, ni demás requerimientos a fin de obtener las licencias de construcción que requirió en su momento la parte demandada, ni fue a través del mismo que se accedió a los profesionales responsables de dichos trámites y gestiones, lo cual a la postre fueron contratados directamente por la contratante, hoy demandada Blanca Aurora Tobón de Osorio.

Sobre el cuarto: Se admite, no obstante se hace la salvedad que en la demanda no se refiere como “presuntamente”, toda vez que en la demanda se hacen dichas manifestaciones sin referirse a las mismas situaciones como hipotéticas o en términos de suposiciones sino que se hacen en términos de certezas.

Sobre el quinto: No es un hecho, mas bien es una interpretación que hace la parte demandada (llamante en garantía), no obstante lo anterior no se niega que es cierto que los supuestos hechos de la demanda, según la demanda originalmente presentada en

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

contra de la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio, pudieron haberse presentado durante la ejecución de la mano de obra por parte del ahora llamado en garantía.

D) Pronunciamiento sobre las pretensiones del llamamiento en garantía:

Sobre lo primero: No hay lugar a pronunciarse sobre esta petición, habida cuenta que no se propondrá por el llamado en garantía recurso ni excepciones previas respecto de su llamamiento en garantía.

Sobre lo segundo: Me opongo a que se declare que entre la señora Blanca Aurora Tobón de Osorio y el señor Diego Alonso Osorio existe un contrato de mano de obra civil, atendiendo a que el mismo ya fue ejecutado, por lo que se entiende que ya no existe por terminación del mismo.

Sobre lo tercero: Me opongo a que se declare que el señor Diego Alonso Osorio sea declarado civilmente responsable y en consecuencia me opongo a que deba pagar indemnización de perjuicios o reembolsos que eventualmente tuviere que hacer la hoy demandada.

Sobre lo cuarto: Me opongo a que el señor Diego Alonso Osorio Arbeláez sea condenado en costas, en consecuencia solicito que sea condenada en costas (litisexpensas y agencias en derecho), la llamante en garantía.

E) Excepciones de mérito:

1) CULPA EXCLUSIVA DE LAS VÍCTIMAS:

Con el ánimo de dar claridad sobre algunos particulares de la demanda, se resalta que los presuntos daños que se está debatiendo no corresponden a una sola propiedad, en sentido estricto, sino que son presuntos daños sufridos en una construcción tipo edificio, que tiene varias propiedades con sus respectivas matrículas inmobiliarias, las cuales deben cumplir con la normativa vigente, en especial con las normas constructivas y las licencias de construcción. No obstante a lo anterior, del texto de la demanda, su contestación y las indagaciones que se han realizado sobre los hechos que

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

inciden en esta Litis existe una circunstancia que ya fue advertida por la demanda en su contestación y es el hecho que una de las demandantes, la señora María Etelvina Gómez Zuluaga es propietaria de dos apartamentos en el tercer nivel del edificio donde debía existir sólo una terraza, los mismos que no cuentan con la licencia de construcción respectiva.

Así las cosas, la señora María Etelvina Gómez Zuluaga, omitiendo el principio según el cual nadie puede alegar a su favor su propia culpa, pretende hoy endosar la causa de unos supuestos daños en sus propiedades y en la de su hermana y demandante María Edelmira Gómez Zuluaga, cuando la misma construyó dos (02) apartamentos en el tercer nivel de la terraza sin el cumplimiento de requisitos legales, estos es, la licencia de construcción, resaltando que omitió deliberadamente la indicación expresa de la licencia de construcción del primer y segundo nivel de la imposibilidad técnica de construir un tercer piso; Es decir, existe claridad que por lo menos la señora María Etelvina al construir apartamentos en el tercer nivel sin licencia de construcción aceptó lo consecuentes daños y afectaciones que se pueden ocasionar en una edificación que no cuenta con las condiciones técnicas para soportar un nivel adicional, lo que a la postre parece haber sucedido.

Llama la atención la negligencia con la que actuaron las ahora demandantes, en contraste con la actitud diligente y propositiva de la ahora demandada, pues fue esta quien en reiteradas oportunidades intentó acercamientos para procurar establecer los daños que pudiere haber causado en los inmuebles de aquellas, no obstante dada la actitud negativa de las mismas fue imposible llegar a un acercamiento que pudiere facilitar la determinación de los eventuales daños, situación que, paradójicamente trae a colación la misma parte demandante.

Por otra parte se tiene que las ahora demandantes no han cumplido con la normatividad vigente, en particular con la ley 675 de 2001 (Régimen de propiedad horizontal), pues cómo claramente puede observarse en los elementos de prueba arrimados por la misma parte actora al momento de la presentación de la demanda da cuenta del incumplimiento de esta obligación legal.

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

En este orden de ideas manifiesto que me adhiero a argumentos que la demandada expresó en el numeral primero (1°) del capítulo Excepciones de Mérito de la contestación de la demanda.

2) AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL LLAMADO EN GARANTÍA:

Conforme lo establecido en el contrato de mano de obra civil celebrado entre la ahora demandante (llamante en garantía), Blanca Aurora Tobón de Osorio, en calidad de contratante, y el señor Diego Alonso Osorio Arbeláez, en calidad de contratista, el diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) se obliga a ejecutar la obra de acuerdo a la descripción de planos, especificaciones y cotizaciones aprobados previamente por la contratante, quien se reservó el derecho a rechazar cualquier parte de la obra o mano de obra que no esté acorde con las especificaciones del contrato; Situación que nunca se presentó, ni en el momento de ejecución del contrato, ni inmediatamente fue concluida la ejecución del mismo al momento de la entrega de la obra por parte del contratista, ni aún a la fecha actual, lo que da cuenta del cumplimiento de manera estricta por parte del contratista ateniéndose para el efecto a las indicaciones dadas en todo momento por la contratante.

En este orden de ideas el llamamiento en garantía está fundado en el contrato suscrito entre el señor Diego Alonso Osorio y la demandada en el proceso, la señora Blanca Aurora Tobón, en consecuencia, debe entenderse que tal responsabilidad no puede desbordar el objeto y el alcance de dicho contrato y que subsiguientemente trae consigo las respectivas responsabilidades, que son las que eventualmente pueden dar origen a un llamamiento en garantía. El contrato que origina este llamamiento en garantía tiene por objeto el cual se transcribe el “suministro de mano de obra (obra negra) para la construcción de una vivienda multifamiliar de cuatro niveles con mansarda, de acuerdo a los diseños, estudios y especificaciones suministradas por el contratante. Proyecto localizado en la carrera 30 # 24-18 zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral - Antioquia” –Negrilla fuera de texto original-, así mismo el citado contrato lista las actividades que comprendían el alcance; es decir, que debe entenderse que el llamado en garantía en virtud del vínculo contractual le fue encomendada la labor constructiva, actividad que fue cumplida a cabalidad y ciñéndose a las actividades consagradas en el contrato y para las cuales puso todo su conocimiento y experiencia

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

sin que se diera ningún reparo al respecto, muestra de ello es que la contratante se reservó el derecho de pagar al contratista de acuerdo a la conformidad en relación con la ejecución de la obra, sin que en momento alguno haya dejado de cancelar al contratista por la ejecución realizada, lo cual da cuenta enteramente de su conformidad con lo ejecutado.

Así las cosas, es pertinente resaltar que en la presente Litis, no podrá endilgarse responsabilidad alguna al llamado en garantía, toda vez que él no se excedió ni omitió ninguna de las actividades contractualmente contempladas o las indicaciones impartidas por sus contratantes y sus labores constructivos se realizaron con el rigor técnico; en consecuencia la cláusula de responsabilidad que existe en el ya mencionado contrato está directamente ligado al objeto y alcance del mismo y no podrá desbordarse, por tanto deberá probarse dentro del proceso la idoneidad y rigurosidad de los diseños que soportaron la labor constructiva y de las indicaciones de su contratante impartió, toda vez que el llamado en garantía en la ejecución de su labor constructiva cumplió fielmente con las instrucciones que daba la señora Blanca Aurora y sus representantes.

Ahora bien, como indicativo de lo anterior se toma como referente la sanción urbanística que se le impuso a la señora Blanca Aurora, que fue citada en los hechos 12, 13 y 14 de la demanda, la cual fue asumida en su integridad por ella, dada la conciencia y certeza que todo hecho constructivo que estuviese desbordando la licencia de construcción que le fue otorgada era de su completa responsabilidad, de lo contrario, si hubiese sido por hechos u omisiones del señor Diego Alonso Osorio, lo lógico, natural y razonable es que el hubiera sido requerido por esta para el pago de la multa impuesta.

3. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DE LA PARTE DEMANDADA

Si bien es cierto el régimen de responsabilidad en materia de construcción de obras civiles en Colombia puede entenderse como de responsabilidad objetiva, no menos cierto es que dicha responsabilidad no puede entenderse de manera automática por la simple ejecución de la actividad o bien por la propiedad que se tiene de inmuebles respecto de los cuales se ejecute obra civil alguna, sino que es menester cumplir con la demostración de otros elementos propios de la responsabilidad, cuales son a grandes rasgos el hecho generador, el daño causado y el nexo de causalidad; En el caso

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

presentado ante la judicatura claro es que brillan por su ausencia, a falta de uno, todos los elementos básicos que den cuenta sin lugar a dudas y sin equívocos la existencia de los mismos, mas allá de la desafortunada solicitud o llamado que hace la parte demandante para que cumpla con su carga argumentativa y demostrativa, siendo cierto que se requiere la demostración de, entre otros el hecho por parte de la demandada o en su defecto el llamado en garantía, el daño por estos causados, y la atribución de manera única y exclusiva a los mismos, situaciones estas que conforme los elementos de prueba presentados en poco o nada dan claridad suficiente.

De manera especial llama la atención lo referido en Acta de visita de veintinueve (29) de agosto de dos mil dieciocho (2018), el Ingeniero Civil Omar Andrés Jiménez Giraldo, y la Profesional Universitaria Paula Andrea Martínez Alzate adscritos a la secretaría de planeación y desarrollo territorial, como contratista y profesional del área de gestión de desarrollo territorial en sus conclusiones expresan: (...) “estas patologías pudieron haber sido ocasionadas por la construcción del multifamiliar” (...) “no se cuenta con evidencias o registro fotográfico antes de la construcción del multifamiliar que permita verificar que el deterioro que ha presentado la edificación sea causado única y exclusivamente por dicha intervención”, al respecto debo señalar que ni siquiera pueda dar cuenta de que lo observado en alguna medida sean causados por la misma, de hecho no dan cuenta de la antigüedad o tiempo de los daños encontrados en los bienes inmuebles.

F) Respecto de juramento estimatorio:

El llamado en garantía no presentará oposición al juramento estimatorio, en este orden de ideas se atenderá a lo expuesto y a los elementos de prueba arrojados por la demandada en ese aspecto.

G) Petición de pruebas:

Solicito señor Juez se sirva dar valor probatorio a los siguientes elementos como medios de prueba:

1) Documentales:

- a) Copia del contrato de mano de obra civil para la construcción de vivienda multifamiliar de fecha diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciséis (2016)

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

- b) Licencia de construcción del inmueble de propiedad de la demandante Ana Edelmira Gómez Zuluaga
- c) Copia de la escritura pública número trescientos nueve (309) de veinticuatro (24) de marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998) de la Notaría Única de Carmen de Viboral, contentiva del reglamento de propiedad horizontal a que se encuentran sometidos los bienes inmuebles de propiedad de las demandantes y enajenación de algunos de los inmuebles entre las mismas.
- d) Fotografías del bien inmueble (diez fotografías), en las que se puede observar las condiciones físicas de los inmuebles colindantes, (de propiedad de la demandada y de la demandante)

2) Testimoniales:

- a) Jhonatan Yesid Quintero López, cédula de ciudadanía número 1.036.395.800, celular 314 801 28 36, Barrio Quintas de la Florida, Carmen de Viboral
- b) Diego Mauricio Valencia Velásquez, cédula de ciudadanía número 15.932.814, celular 315 864 71 91, Barrio Villa María del Carmen de Viboral.
- c) Edison Arley Hernández Arbeláez, cédula de ciudadanía número 71.118.864, celular 316 825 46 02, Vereda Betania, Carmen de Viboral.
- d) Juan Carlos Pérez Gómez, cédula de ciudadanía número 1.036.394.833, celular 310 472 29 48, Barrio Ospina Carmen de Viboral.
- e) Juan de Jesús Quintero Alzate, cédula de ciudadanía número 71.111.234, celular: 314 729 59 85, Barrio El Edén, Carmen de Viboral.
- f) Yaber Fajardo, cédula de ciudadanía número 1.036.393.517, celular: 319 348 42 87, Barrio Villas del Tesoro, Carmen de Viboral.
- g) Adolfo José Montes Campo, Arquitecto con matrícula profesional N° A 8108-2008, Responsable de los planos, diseños arquitectónicos y elementos no estructurales del proyecto el, conforme numeral octavo de las consideraciones de la resolución número 2035 de 30 de agosto de 2016.
- h) Jesús Antonio Quintero Tabares, Ingeniero Civil con matrícula profesional N° 05202-64540 ANT, Responsable del diseño estructural, teléfono celular: 320 776 69 94, dirección calle 20 # 34 – 13, Carmen de Viboral.
- i) Marco Antonio Díaz Medina, Ingeniero Civil con matrícula profesional N° 05202-60705 ANT, Responsable de la revisión de diseños estructurales, Dirección: carrera 34 # 23 A 26 El Carmen de Viboral, teléfonos 543 25 79 y 321 64445 47

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

- j) William Ulbey Gómez Botero, Ingeniero Civil con matrícula Profesional N° Especialista en mecánica de suelos y Cimentaciones, conforme numeral décimo de las consideraciones de la resolución número 2035 de 30 de agosto de 2016.
- k) Adolfo Montes Campo, Arquitecto con matrícula profesional N° A08-108-2008
- l) Sandra Patricia Suárez Moreno, Ingeniera Civil con matrícula profesional N° 05202-171547 ANT.
- m) Javier Arboleda, dirección carrera 30 # 24 – 26, piso 2, Carmen de Viboral
- n) Ana Lucía López, carrera 30 # 24 – 40, piso 1, Carmen de Viboral
- o) Lino Acevedo, carrera 30 # 24 – 08, piso 2, Carmen de Viboral

3) Interrogatorios de parte:

Solicito se sirva señalar fecha para interrogar a las demandantes, Ana Edelmira Gómez Zuluaga y Ana Etelvina Gómez Zuluaga, asimismo a la demandada (llamante en garantía (Blanca Aurora Tobón de Osorio), a quienes me permitiré presentar interrogatorio de manera verbal o mediante sobre cerrado en los términos de la ley procesal.

4) Prueba de oficio:

En atención a que a la fecha no se ha podido obtener certificación que de cuenta de las licencias de construcción con que actualmente pudieren contar los bienes inmuebles de las demandantes, no obstante haber presentado solicitud formal a la secretaría de Planeación y desarrollo territorial del municipio del Carmen de Viboral, en la que se solicitó por el suscrito apoderado y el señor Diego Alonso Osorio Arbeláez dicha información y planos de los inmuebles de propiedad de las mismas, relacionados en el hecho segundo de la demanda; Muy comedidamente me permito solicitar se sirva oficiar a la secretaría de planeación referida a efectos de que aporte al despacho la información y elementos solicitados.

H) Anexos:

A la presente me permito aportar:

- 1) Los elementos aducidos como prueba.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

- 2) Copia de la cédula de ciudadanía del llamado en garantía.
- 3) Solicitud de información y documentación presentada a la secretaría de planeación y desarrollo territorial del municipio del Carmen de Viboral.

Nota: habida cuenta que el señor Diego Alonso Osorio Escobar presentó previamente el poder que otorga al suscrito, conforme los preceptos del decreto 806 de 2020, se entiende que no es necesario aportarlo nuevamente al Despacho.

- Del señor Diego Alonso Osorio Arbeláez Finca Las Palmas, número 77, kilómetro 2, Vereda Samaría, Carmen de Viboral (Antioquia), teléfono celular: 312 250 74 61, correo electrónico: diego.osorio7819@gmail.com
- Del suscrito en la calle 49 # 48 – 06, oficina 212, Edificio Colonial, Rionegro (Antioquia), teléfono celular 314 759 10 95, correo electrónico: juancarlosbustamantecano@gmail.com

Atentamente,



Juan Carlos Bustamante Cano
C.C. N° 71.778.449
T. P. N° 146.609 del C. S. de la J.

CONTRATO DE MANO DE OBRA CIVIL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN LA CARRERA 30 N° 24-18 EN EL CARMEN DE VIBORAL.

”

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: El Carmen de Viboral, Septiembre 19 de 2016

CONTRATANTE: BLANCA AURORA TOBON CON C.C. 21.622.521.

DIRECCIÓN: Carrera 30 #24-18 zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral- Antioquia

CONTRATISTAS: DIEGO ALONSO OSORIO C.C. 71.116.740

TELÈFONO: 312 250 74 61.

OBJETO: suministro de mano de obra (obra negra) para la construcción de una vivienda multifamiliar en cuatro niveles con mansarda, de acuerdo a los diseños, estudios y especificaciones suministradas por el contratante. Proyecto localizado en la carrera 30 # 24-18 zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral – Antioquia.

FORMA DE PAGO: Por avance de obra: semanalmente \$ 3.300.000, contemplando terminar la obra en aproximadamente 20 semanas.

VALOR: Se cancelara el contrato a un valor de \$ 140.000 con base en los metros cuadrados (no incluye vacíos) incluyendo el pago de la seguridad social que lo debe asumir cada mes y entregar copia de las planillas al encargado de las compras.

FECHA DE INICIACIÓN: septiembre 26 de 2016

FECHA DE ENTREGA: Enero 26 DE 2017

ALCANCES DEL CONTRATO:

El proyecto contempla el suministro de mano de obra para la construcción de obra negra tal como se detalla en los planos entregados así:

Primer piso: Reemplazo, Zapatas, vigas de fundación, sobrecimientos, impermeabilización a nivel de terreno, muros, columnas, losa, redes de alcantarillado y tramo de escalas.

Segundo piso: Columna, losa, Muros, alcantarillado (redes de aguas negras y lluvias), tramo de escalas.

Tercer piso: Columnas, losa, muros, alcantarillado (redes de aguas negra y lluvias). tramo de escalas

Cuarto piso: Columna, losa, muros, techo, alcantarillado (Redes de aguas negras y lluvias), tramo de escalas.

Mansarda: Columna, muros, losa, techo, alcantarillado lluvias y negra

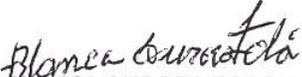
DURACION Y FORMA DE PAGO: Se estima en cuatro meses a partir del 19 de septiembre de 2016, cancelando 18 pagos semanalmente por un valor de \$3.500.000 con base en el rendimiento de la obra, la última semana se liquidará el valor total. Cuando se presenten imprevistos o ajustes en la obra se acordaran entre las partes y se conservará en valor pactado inicialmente (\$140.000 por metro cuadrado).

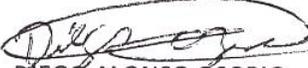
En la fecha señalada se reunieron las siguientes personas naturales: la señora BLANCA AURORA TOBON identificada con C.C. 21.622.521. y quien para los efectos del presente contrato se seguirá llamado EL CONTRATANTE y el señor DIEGO ALONSO OSORIO identificado con la C.C. 71.116.740 TELÈFONO: 312 250 74 61 y quien para los efectos del presente contrato se seguirá llamando EL CONTRATISTA, para perfeccionar el presente contrato de mano de obra civil, que se registrá por las leyes civiles y especialmente por las siguientes CLÁUSULAS: **PRIMERA:** EL CONTRATISTA se obliga para con EL CONTRATANTE a ejecutar la obra de acuerdo con la descripción y con los planos, especificaciones y cotizaciones previamente aprobados por EL CONTRATANTE, tal como se aprecia en los planos que hace parte integral del presente contrato. EL CONTRATANTE se reserva el derecho a rechazar cualquier parte de la obra o mano de obra que no esté acorde con las especificaciones del contrato o de seguridad exigidas. **SEGUNDA:** EL CONTRATISTA deberá verificar todas las especificaciones y medidas de la obra y será responsable de cualquier error en la ejecución del contrato. **TERCERA:** Sin la garantía de manejo y cumplimiento EL CONTRATANTE sólo entregará anticipos AL CONTRATISTA en proporción al avance de los trabajos, y a juicio de aquel. **CUARTA:** El pago de los Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones del personal que EL CONTRATISTA ocupe en la obra serán de cargo exclusivo de éste, pero si no cumple satisfactoriamente con tales obligaciones EL CONTRATANTE podrá retener de los pagos parciales o de la liquidación final, las sumas necesarias para ello, por lo tanto, mes a mes estará en la obligación de acreditar idóneamente que está a paz y salvo con los trabajadores, para lo cual entregará paz y salvo mes a mes por este concepto. **QUINTA:** Puesto que EL CONTRATISTA tiene completa autonomía técnica y directiva en la obra y se obliga a realizarla con sus propios medios y bajo su responsabilidad, este contrato no es de carácter laboral y por lo tanto no genera prestaciones sociales a su favor ni a favor de los empleados o trabajadores que contrate por parte del CONTRATANTE, antes bien deberá responder en forma inmediata en caso de que EL CONTRATANTE sea condenado o llamado a juicio por alguna reclamación de los empleados DEL CONTRATISTA. **SEXTA:** EL CONTRATISTA responderá por los daños que él o sus dependientes ocasionen, especialmente cuando estos afecten a terceros. **SÉPTIMA:** EL CONTRATANTE podrá dar por terminado este contrato por las siguientes causas: a. Muerte DEL CONTRATISTA si es persona natural, o disolución o liquidación si se trata de

sociedad; b. Incumplimiento DEL CONTRATISTA de cualquiera de sus obligaciones en este contrato; y c. El que se ejecuten los trabajos en forma tal que no garantice razonablemente su terminación oportuna y con las calidades y especificaciones pactadas.

OCTAVA: Los materiales necesarios para la ejecución de la obra serán suministrados por EL CONTRATANTE a través de una persona designada por este para tal fin, con base en los requerimientos del contratista, **NOVENA:** EL CONTRATISTA se encargará de suministrar la herramienta menor y el equipo de seguridad, las Formaletas, teleras, cerchas, tacos estarán a cargo del contratante y serán suministrados por el encargado de las compras EL CONTRATANTE y EL CONTRATISTA acuerdan que las diferencias que por alguna razón existan entre ellos y no puedan ser arregladas amigablemente, serán tratadas en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, con cargo a quien lo solicite. **DÉCIMA:** Cualquier modificación a este contrato deberá hacerse por escrito con las firmas de las dos (2) partes.

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día 26 de septiembre de 2016.


BLANCA AURORA TOBON.
C.C. 21.622.521.
CONTRATANTE


DIEGO ALONSO OSORIO
C.C. 71.116.740
CONTRATISTA

417

AA 2678724



NUMERO TRES CIENTOS - NUEVE - - - - - (# 309) REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y VENTA.

Direccion: Cra 30 # 24-26/30.

En el Municipio de El Carmen de Viboral.

Departamento de Antioquia, Republica de Colombia, a veinticuatro dias del mes de Marzo - - - de mil novecientos noventa y ocho (24/03/98), ante mi, HUMBERTO LEON RIVERA GALBANO, Notario Unico del Circulo de El Carmen de Viboral, comparecio la señora MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA, mujer casada, con sociedad conyugal vigente, mayor de edad, vecina de este Municipio, identificada con la C. de C. # 21.624.190 y expuso: PRIMERO.- Que la compareciente es propietaria de una edificacion de - dos pisos cubierta de losa de concreto, ubicada en el area - urbana de este Municipio, en la Carrera No. 30, marcadas sus puertas con los numeros 24-26 para la primera planta y 24-30 para la segunda planta, cubierta de losa de concreto para una futura ampliacion; en cada uno de los pisos existe un apartamento para uso de habitacion.- SEGUNDO.- Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por la ley 182 de 1.948; la ley 16 de 1986 y el decreto reglamentario 1365 del mismo año, eleva a escritura Publica el reglamento de propiedad horizontal del edificio, con la presente escritura se protocolizan los planos arquitectonicos de la edificacion debidamente aprobados por la oficina de Desarrollo, Urbanismo y Valorizacion, las licencias de construccion con los alineamientos numeros 0270 y 0464, todo lo cual es del siguiente tenor: PREAMBULO.- La compareciente Maria Edelmira Gomez Z., adquirio una prte del lote de terreno por compra al señor Pedro Antonio Restrepo G. por medio de la escritura Publica No. 81 de febrero 7 de 1977 corrida en esta Notaria. Matricula No. 13. Tomo 32. Carmen. inmueble alinderado asi:#####" Por el frente o sea el Occi-

Expedi copia hoy 21/03/98. MS

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca369140738



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

de nte en 8.00 mts con la Cra. Lino de J. Acevedo; al Norte en 14.40 mts aproximadamente con el señor Tobias Giraldo; al Oriente con Heriberto Giraldo y al sur con Jose Quintero."###
 #####. Posteriormente la compareciente adquirio por compra al señor Heriberto Giraldo Gallo, otro lote interno, para aumentar el area del inmueble, adquisicion hecha por medio de la escritura Publica No. 729 de fecha Agosto 17 de 1986, tambien corrida en esta Notaria, inmueble con matricula inmobiliaria No. 0180031563. Carmen.- Este inmueble queda comprendido por los siguientes linderos:##### "Por el sur con el vendedor; en 8.00 mts de longitud; por el Oriente con el vendedor en veinticuatro metros de longitud aproximadamente; por el Norte con herederos de Pedro Osorio y por el Occidente empieza con Heriberto Ramirez, luego Ramon Osorio y por ultimo con la compradora."#####.- Los dos lotes dichos antes conforman un solo globo de terreno, comprendido por los siguientes linderos:##### "Por el frente o sea el Occidente con la Cra. 30; Por el Oriente con Heriberto Giraldo Gallo- por el sur con Aurora Tobon de Osorio, o su nuevo propietario; por el Norte en parte con herederos de Pedro Osorio y en parte con Ramon Osorio."#####.- Posteriormente la compareciente con dineros de su propio peculio construyo la edificacion que se pretende elevar al regimen de la propiedad horizontal. - - -
 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DE LA SEÑORA MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA.- ARTICULO PRIMERO.- Este reglamento se ocupa de regular los derechos y obligaciones que los propietarios tienen o tendran sobre el edificio sujeto al regimen de la propiedad horizontal y los derechos y obligaciones que corresponden a futuros adquirentes de derechos en el citado edificio; la manera como se ejerceran y cumpliran los derechos y la forma en que se administrara el edificio sin perjuicio de las normas legales que hoy rigen o que se consagren en el futuro. ARTICULO SEGUNDO.- Las normas conteni-

418

AA 2678725



Ca369140737



das en este reglamento, obligan no solamente a la actual propietaria, sino tambien a los futuros adquirentes de derechos reales en el edificio a cualquier titulo y a quienes usen o disfruten las unidades, bien sea como arrendatarios, como datarios o a cualquier otro titulo consagrado por la ley.-

ARTICULO TERCERO.- El edificio esta compuesto por dos plantas, cubierta de losa de concreto los cuales mas adelante se describen individualmente con sus respectivas areas y linderos; Esta formado por bienes de dominio privado o exclusivo y por bienes de dominio comun afectados al mismo; los bienes de dominio privado son de dominio exclusivo de cada uno de sus propietarios. ARTICULO CUARTO.- Se reputan bienes de dominio comun y afectados al mismo, los que permiten y son necesarios para la existencia, seguridad y conservacion del edificio y los que permiten a cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad y son los siguientes: 1) El lote de terreno englobado sobre el cual se levanta el edificio. 2) los Cimientos sobre los cuales descansan los muros del edificio. 3) Los desagues de aguas lluvias y negras. 4) los muros que sostienen las losas de los pisos. 5) Las losas de concreto que sirven de techo a una unidad y de piso a otra; 6) La fachada del edificio. 7) los bajantes de aguas lluvias y negras. 8) Las conducciones de energia, acueducto y red telefonica. 9) El andén del edificio. 10) El futuro techo en el evento que lo hubiere, si no la losa que cubre la edificación. En general todas las que son imprescindibles para la existencia, seguridad y conservacion del edificio. PARAGRAFO.- El mantenimiento de las redes internas, de energia, acueducto, alcantaril lado corresponden a cada propietario de unidad privada.- ARTICULO QUINTO.- Los derechos de cada propietario sobre los bienes de uso comun son proporcionales al valor de su apartamento, y derechos estos que

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

Ca369140737



08-07-20

08-07-20

Cadena S.A. No. 80030330

son inseparables, del dominio, uso y goce de cada unidad; esta proporcionalidad se establece así como se determina en el artículo octavo del presente reglamento.- ARTICULO SEXTO.- El pago de impuestos y tasas de toda clase, corresponde pagarlos a cada propietario como si se tratara de predios aislados; los gravámenes que cubran la totalidad del edificio, serán cancelados por todos los propietarios en proporción al porcentaje que se le asigne a su unidad o apartamento.- ARTICULO SEPTIMO.-

Cada propietario puede enajenar su piso, apartamento o unidad, hipotecarlo, darlo en anticresis, comodato, arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios; salvo lo previsto en el art. 14 de la ley 182 de 1948. ARTICULO

OCTAVO.- Unicamente para efectos de determinación de las cuotas proporcionales a los derechos de cada propietario en relación con la conservación, reparación y administración de los bienes comunes, el pago de la prima de seguros contra incendio, seguro que es obligatorio, se establecen los siguientes porcentajes:-

UNIDAD.....	AREA.....	PORCENTAJE.
Apartamento 101.....	97.81 mts2.....	36.80%
Apartamento 201.....	94.04 mtd2.....	35.38%
Terraza 301.....	73.98 mts2.....	27.82%

PARAGRAFO.- El avaluo que fijare el catastro Departamental o la entidad que haga sus veces, no afecta lo determinado respecto a la proporcionalidad establecida en el presente artículo. PARAGRAFO.- Las escalas son de uso exclusivo del apartamento 201, por lo tanto los propietarios del apartamento 101 están eximidos de contribuir a las expensas que causen el mantenimiento y reparación de estas.- ARTICULO NOVENO.-

Cada propietario puede servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre y cuando los utilice según su destinación ordinaria y no perturbe la tranquilidad de los demás propie-

10271GVT8190CMa

© 1997

AA 2678726

4/8



tarios. ARTICULO DECIMO.- Cada propietario esta obligado a usar su unidad en la forma prevista y para lo cual hallan sido diseñados, en el presente caso como apartamentos para uso de habitacion.

Tampoco podra el propietario de unidad privada ejecutar actos que perturben la solidez, seguridad y salubridad del edificio; estas mismas restricciones se extienden a quienes ocupen la unidad a cualquier titulo como arrendatarios, comodatarios a a las personas a quienes el propietario conceda el uso de su unidad.- ARTICULO DECIMO PRIMERO.

Quando en este reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicaran en su orden:

Las normas contenidas en el mismo reglamento que regulen situaciones similares; las normas legales que regulen la propiedad horizontal; las disposiciones de la ley 95 de 1980 del Capitulo III del titulo 33 libro 4o. delCodigo Civil; En ultima instancia las leyes y normas concordantes o que por analogia se puedan utilizar o la legislacion de otros paises que hallan legislado sobre la propiedad horizontal. ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- En la transferencia, gravamen o embargo de un apartamento o unidad, se entenderan comprendidos los derechos sobre los bienes comunes y nose podran llevar a efecto estos mismos actos separadamente de la unidad que acceden.

ARTICULO DECIMO TERCERO.- Mientras exista el edificio, ninguno de los propietarios podra pedir la division del sueno y de los bienes comunes; si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporcion que represente a lo menos las tres cuartas (3/4) partes de su valor o se ordene su demolicion de conformidad con el Art. 988 del CC, cualquiera de los propietarios podra pedir la division de los bienes comunes. ARTICULO DECIMO CUARTO.- Si la destruccion o deterioro no fueren de tal gravedad, los propietarios estaran obligados

República de Colombia



ad; esta
n el ar-
0.-El-
pagarlos
dos; los
cance-
entaje
SEPTIMO.-
unidad,
to sin
sal-
CULO
cuo-
re-
e
in-
en-
-
E.
Ca369140736
Ca369140736

a reparar el edificio sujetandose a las siguientes normas: 1) Cada propietario debera concurrir a la reparacion de los bienes comunes con una suma proporcional a los derechos que tenga sobre ellos. 2) Dicha cuota es la que expresamente convienen los propietarios y sera exigible ejecutivamente al propietario renuente a contribuir con lo que le corresponda, quedando ademas el renuente sujeto al pago de los perjuicios que causare con su negativa. Se advierte que las pensiones e indemnizaciones provenientes de los seguros, se utilizaran en primer termino a la reconstruccion del edificio en los casos que sea procedente. ARTICULO DECIMO QUINTO.- A los propietarios o moradores les esta prohibido mantener en su piso o unidad de exclusivo dominio, materiales inflamables, corrosivos, humedos, antihigienicos que perturben la seguridad y salubridad del edificio y sus ocupantes.- ARTICULO DECIMO SEXTO.- El propietario que ceda su unidad a personas contrarias a la ley y las buenas costumbres o que padezca enfermedades infectocontagiosas, queda obligado a ejercitar las acciones policivas o judiciales para el lanzamiento y desinfectar su unidad por cuenta propia cumpliendo las normas de las autoridades de higiene. ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- La propietaria del segundo piso, cubierto con la losa de concreto de que se hablo, podra ampliar el segundo piso construyendo en la losa ya dicha, pero quedando obligada a cubrir con techo de teja de barro.- El propietario del primer piso, no podra hacer excavaciones u obras que afecten la solidez del edificio. En el evento que la propietaria del segundo piso hiciere adiciones en la losa que sirve de cubierta el presente reglamento sera adicionado. ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Cualquier modificacion o alteracion que en el futuro se pretenda hacer al plano de la edificacion en general o a una unidad privada, debera ser aprobada previamente por escrito por todos los propietarios o en asamblea; el expisotor debera exponer razones valederas para la reforma

SUPE

MUNIC

PARA EL INTERESADO

Que el vecino

NOTA perjuicio

427



que pretende realizar; de no ser aceptada por los demas propietarios, las decisiones deberan ser sometidas a juicio de un tercero el cual sera de signado de comun acuerdo para dirimir la controversia. ARTICULO DECIMO NOVENO. Las repa-

raciones de cada unidad, corren por cuenta de su respectivo propietario; si por no realizarlas oportunamente, se disminuyere el valor del edificio o se ocasionaren molestias o se expusiere el edificio a peligros, el infractor respondera por todos los perjuicios causados. ARTICULO VIGESIMO.- Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedan afectadas en primer lugar a la reconstruccion del edificio, cuando sea procedente, salvo acuerdo unanime de los propietarios cuando estos no quisieren la reconstruccion, el dinero se dividira entre todos a prorrata de su porcentaje en los bienes comunes.

ARTICULO VIEGISMO PRIMERO.- El edificio que se somete al regimen de la propiedad horizontal esta compuesto por tres ni-

veles discriminadas asi: PRIMER PISO. APARTAMENTO 101. Ubicado en la Carrera No. 30 No. 24-26, consta de un apartamento independiente para uso de habitacion, con un area construida de 97.81 mts², area libre de 212.04 mts², altura libre de 2.50 mts, comprendido por los siguientes linderos.#####

###" Partiendo de la puerta de entrada, continua hacia el Norte lindero con la Cra. 30 a encontrar el vacio de law escalas que conducen a los pisos superiores; por las escalas en su orden hacia el Oriente y Norte a encontrar lindero con Ramon Osorio, continua lindando con este hacia el Oriente y luego hacia el Norte a encontrar lindero con Heriberto Ramirez; continua con este hacia el Norte a encontrar lindero con herederos de Pedro Osorio, con estos hacia el Oriente a encontrar lindero con Heriberto Giraldo G; con este hacia el sur a encontrar lindero con Aurora Tobon de Osorio; con esta de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia



Cadenia S.A. No. 99-99-5140 - 98-07-20



8809140735



cia el Occidente a salir a la via publica; por la via publica hacia el Norte a encontrar la puerta de entrada; por el nadir con el subsuelo del edificio; por el cenit con losa de dominio comun que lo separa del segundo piso."#####.SEGUNDO PISO. A PARTAMENTO 201. situado al igual que el anterior sobre la carrera No. 30, marcada su puerta de ingreso con el No. 24-30 consta de un apartamento independiente para uso de habitacion, con un area construida de 94.04 mts², area libre de 18.75 mts² altura libre de 2.50 mts, comprendido por los siguientes linderos.#####"Partiendo de la puerta de entrada, continua hacia el Oriente lindero con el vacio de las escalas que acceden al tercer nivel (terraza); gira hacia el Norte lindero con las mismas escalas a encontrar el costado Norte lindero con Ramon Osorio, con este continua hacia el Oriente a encontrar el solar del Apto 101; con este en su orden hacia el sur, Occidente y nuevamente al sur a encontrar lindero con Aurora Tobon de O; con esta hacia el Occidente a encontrar la via publica; por la via hacia el Norte a encontrar el vacio de las escalas; por el vacio a encontrar el primer punto; por el nadir con losa de dominio comun que lo separa del primer piso; por el cenit con losa de dominio comun que lo separa del tercer piso (terraza).#####.- TERCER PISO. TERRAZA. Situado sobre la carrera 30, marcada su puerta con el No. 24-30, consta de una placa o losa de concreto que sirve de techo a la edificacion para una futura adicion con un area de 73.98 mts², comprendido por los siguientes linderos.#####" Partiendo de la puerta de entrada, continua hacia el Oriente lindero con Ramon Osorio; gira hacia el sur lindero con solar del Apto 101, con este en su orden hacia el sur y Occidente a encontrar lindero con Aurora Tobon de O; con esta hacia el Occidente a encontrar vacio al Apto 201; por el vacio en su orden hacia el Norte, Occidente y sur a encontrar lindero nuevamente con la citada Aurora Tobon de O; con esta hacia el Occidente a salir a la

rio
lo
A F
de
re
d
de
s
t
r

428



via publica; por la via hacia el Norte a encontrar lindero con Ramon Osorio; con este hacia el Oriente a encontrar vacio al Apto 201 y 101; por el vacio en su orden hacia el sur, Oriente y Norte a encontrar lindero nuevamente con Ramon Osorio

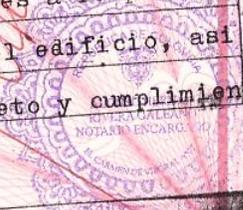
rio al primer punto; por el nadir con losa de dominio comun que lo separa del Apto 201 por el cenit con futuro techo.#####.

A RTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- LA ADMINISTRACION. La asamblea de copropietarios es la maxima autoridad en todos los asuntos relacionado con la administracion, conservacion y uso del edificio; Estara formada por todos los propietarios de unidades que integran el edificio reunidos personalmente o representados por otra persona mediante poder; tendra las siguientes funciones: A) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos para la administracion, reparacion y conservacion del edificio; imponer a los propietarios cuotas o gravamenes extraordinarios para fines relacionados con la administracion, conservacion y reparacion del edificio; elegir al administrador para periodos de un año, señalarle sus funciones y remuneracion cuando sea el caso, removerlo por causa justificada, recibir y facultarlo para celebrar contratos relacionados con la conservacion del edificio; señalarle limites en las cuantias de los gastos y exigirle informes detallados de sus actividades. B) Organizar todo lo relacionado a la administracion del edificio y velar por el fiel cumplimiento del presente reglamento. C) Decidir sobre las controversias que puedan ocurrir entre los copropietarios y el administrador del edificio sobre asuntos relacionados con la interpretacion de este reglamento y en general tomar las medidas tendientes a responder por la buena administracion y conservacion del edificio, asi como las encaminadas a obtener el pleno respeto y cumplimiento

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia



blfica
adir
minio
PISO
la
4-30
cion
mts2
in-
ha-
eden
as
ion
to
nte
e O
la
r
ra-
e
D
40734
r



to de los derechos y deberes de todos los propietarios en las mejores condiciones posibles.-----

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- Se constituye por los propietarios de las unidades que conforman el edificio o sus mandatarios. La asamblea de copropietarios se reunira ordinariamente el primer dia del mes de Marzo de cada año en el lugar que sea convenido por ellos mismos; tambien se reunira extraordinariamente cuando sea convenido por unanimidad por los propietarios. La citacion para las reuniones se hara con antelacion de 15 dias en un lugar visible del edificio o en carta dirigida a todos los propietarios por el administrador del edificio. Corresponde a la asamblea de copropietarios las reparaciones y gastos que fueren necesarios para llevar a cabo en los bienes de uso comun y distribuir las cuotas que han de corresponder a cada uno de los propietarios; es entendido que cualquiera de los propietarios que se negare a contribuir con lo que le corresponda, el gasto del renuente podra ser cobrado ejecutivamente y las cuotas acumuladas prestan merito ejecutivo para el cobro. En la asamblea de propietarios, cada uno de ellos tendra derecho a un voto por cada unidad que posea en el edificio; si hubiere propietarios en proindiviso, sucesiones o sociedades; tambien tendran un voto por cada unidad que posean en la edificacion. Las decisiones de la asamblea seran tomadas por unanimidad; las diferencias que se presenten entre los copropietarios por razones de este reglamento seran resueltas por arbitros nombrados por las partes; el propietario o grupo de propietarios que sostengan una misma pretension. Los arbitros se regiran por el art. 663 del codigo de procedimiento civil. Por razones de brevedad no se transcriben algunos articulos del decreto 1365 de 1986, pero en lo aqui no estipulado se regira por este conforme a la ley 16 de 1986.-----

MEMORIA DESCRIPTIVA, A RQUITECTONICA Y ESPECIFICACIONES.-----

raso,
lumin
luci
tas
ench
nit
ind
ca
al
us
se
p
e

423



PRIMER PISO. APARTAMENTO 101. Consta de un apartamento independiente para uso de habitacion, consta de tres alcobas, sala, comedor, vestibulo, cocina, servicio sanitario y solar; los pisos recubiertos en baldosa esmaltada; las paredes y el cielo raso, revocadas y enlucidas en pintura, puerta de acceso en aluminio crudo, ventanas en angulo de hierro con vidrio traslucido, patio en vitrificado con arenon chino, marcos de puertas en lamina con puertas en madera prensada, baños y cocina enchapados en baldosin ceramico con aparatos en porcelana, sanitaria de colores acordes con el enchape, provisto de redes independientes de energia, acueducto, parabólica, red telefónica y alcantarillado.

SEGUNDO PISO. APARTAMENTO 201. Consta al igual que el anterior de un apartamento independiente para uso de habitacion con las siguientes comodidades: tres alcobas, sala, comedor, cocina, servicio sanitario, patio, balcon; los pisos en baldosa esmaltada, paredes y cielo raso, revocados, enlucidos en pintura; escalas en grano pulido, ventanas en angulo de hierro vidrio traslucido, puertas de acceso en lamina, marcos de puertas internas en lamina con puertas de madera prensada, balcon con verja metalica, cocina y baño enchapados en baldosin ceramico con aparatos en porcelana sanitaria de color acorde al baldosin, provisto de redes de energia, telefono, acueducto, antena parabólica y alcantarillado.

TERCER PISO. TERRAZA. Consta de una losa de concreto sin construir que sirve de techo al edificio en la actualidad, pero que en un futuro puede ser construida con cubierta de teja de barro.

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.- SEGURIDAD. Esta la ofrece la estructura misma del edificio el cual fue realizado segun los planos elaborados por ingeniero civil y con materiales de primera calidad por personas idoneas conocedoras de la materia. Tambien esta dada por las cerraduras de buena calidad.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Modelo notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones publicas, verificadas y documentadas del archivo notarial

Republica de Colombia



dad que tienen los apartamentos.- SALUBRIDAD. Esta la ofrece las redes de acueducto y alcantarillado que posee cada unidad, lo mismo que los servicios sanitarios que poseen buena ventilacion e iluminacion. En general la edificacion ofrece optimas condiciones de seguridad y salubridad para sus moradores-

TERCERO.- Comparece nuevamente la señora MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA, de las condiciones civiles anotadas y expuso: Que transmite a titulo de venta y enajenacion perpetua a la señora ANA ETELVINA GOMEZ ZULUAGA, el derecho de dominio pleno y la posesion efectiva que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: 1) El Apartamento 201, cuyos linderos y demas especificaciones aparecen en el presente reglamento. y 2) El Tercer piso (terrazza) del mismo inmueble, cuyos linderos y demas tambien aparecen en el presente reglamento.- CUARTO.- Que no tiene vendido, empeñado ni enajenado lo que vende y se encuentra libre de hipoteca, censo, embargo, pleito pendiente, registro por demanda civil, condiciones resolutorias, demas gravámenes y limitaciones al dominio.- QUINTO.- Que hace la venta en la cantidad de SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$ 6.000.000.00) moneda legal Colombiana, - los que se discriminan asi: Apto 201: CIN CO MILLONES DE PESOS M/L (\$ 5.000.000.00) moneda legal-- Tercer piso UN MILLON DE PESOS M/L (\$ 1.000.000.00)- - - -

SEXTO.- Que desde la fecha de hoy hace entrega real y material a la compradora de los inmuebles descritos, cuyo dominio le transmite por medio de la presente escritura, con sus usos y costumbres, servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas y se obliga a responder por el saneamiento de la presente venta, bien sea por la eviccion o por los vicios redhibitorios y en todos los casos de la Ley. Presentes MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA y ANA ETELVINA GOMEZ ZULUAGA, mayores de edad, de estado civil casadas, con sociedades conyugales vigentes, identificadas con las cedula numeros 21.624.190 y 21.624.013, dijeron: La primera que acepta la presente escri-



los i
y ac
Pras
este
dio
474
Ave
as
de
le
L
p
c

AA 2678730

430



tura en todas sus partes, las declaraciones en ella contenidas y el reglamento de propiedad horizontal que regira la edificacion y la segunda que acepta la presente escritura en todas sus partes, las declaraciones contenidas, da por recibidos

los inmuebles que adquiere por la misma y declara que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal del edificio.

Presentaron el paz y salvo Municipal No. 576420 expedido en este Municipio con fecha Marzo 19/98, valido por un mes. Predio No. MZ 051- 006 . Direccion Cra 30 lote Int. avaluo \$ 3.

474.508.00 Predio No. MZ051- 005 Direccion Cra 30 # 24-26/30 Avaluo \$ 15.327.965.00 . Documentos adjuntos a la presente

escritura.- Se advirtio la obligacion del registro oportuno del presente instrumento. Pagaron el impuesto de retencion en la fuente por la suma de \$ (10.000.00). Ley 55/85. Leida que

les fue por el infrascrito Notario en voz alta y luego leida personalmente por cada una de las partes, le dieron su aceptacion de viva voz, firman conmigo de todo lo cual doy fe. La

presente se corrio por minuta presentada por las partes en las hojas numeros AA-2678724/25/26/27/28/29 y se termina y firma

en la hoja No. AA-2678730. La vendedora bajo juramento expresa que el inmueble que transfiera no lo tiene afectado a vivienda familiar (ley 258 de Enero 16 de 1996). La compradora

hace constar que la casa de segundo piso que adquiere queda afectada a vivienda familiar, conforme a la ley 258 de Enero 16 de 1996 en su favor y en el de su esposo el señor Luis Her

nando Garcia .- Recaudado resolución #0037 de enero 15 de 1998 \$3.420.00 ml. derechos protocolo tres actos \$37.810.00 derechos por copias \$41.800.00 ml. más el 16% del IVA \$12738.00 ml.

ES MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS. En constancia se firma por los interesados.

Minuta notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



Cadena No. 59393540 08-07-20



Ca369140732

140732



1997



Mra Edelmiragomez Zuluaga

VENDEDORA MARIA EDELMIRAGOMEZ ZULUAGA HUELLA IND DER

E. Edelmiragomez Zuluaga

COMPRADORA ANA EDELVIRA GOMEZ ZULUAGA HUELLA IND DER

H. de R

ELNOTARIO HUMBERTO LEON RIVERA GALEANO



Quinta copia eson 309

LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA EN SIETE (7) EJEMPLARES DE ESTA NOTARIA DEL 20-03-1998 DESTINADA PARA INTERESADO EL CARMEN DE VIBORAL



04 SEP 2020

ALEGRI
CARMEN
de Ant
circulo
de mil
LEON
el se
casad
este
cédu
Que
SOC
LA
VII
mur
Or
te
s
D
r

se
p11
MIR
eda
geni
p1.6

Señores
Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
Municipio del Carmen de Viboral (Antioquia)
E. S. D.



EL CARMEN DE VIBORAL.
890982616-9
Al Contestar por favor cite estos datos:
Radicado Nro.: 04332
Fecha. Rad: 04/09/2020 09:45:16

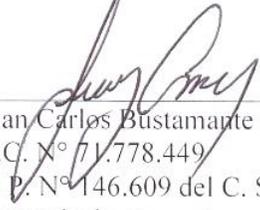
ASUNTO : Solicitud de copia de licencias de construcción y planos

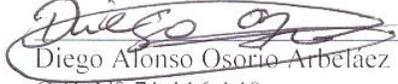
Juan Carlos Bustamante Cano, mayor de edad, con domicilio en el municipio de Rionegro (Antioquia), identificado con la cédula de ciudadanía número 71.778.449, abogado en ejercicio de la profesión, portador de la tarjeta profesional número 146.609 del Consejo Superior de la Judicatura, y Diego Alonso Osorio Arbeláez, igualmente mayor de edad, con domicilio en el municipio del Carmen de Viboral (Antioquia), identificado con la cédula de ciudadanía número 71.116.140, respetuosamente nos permitimos solicitar se sirvan extender, a nuestra costa, copia de las licencias de construcción que se encuentran vigentes respecto del bien inmueble identificado con las matrícula inmobiliaria número 020-176528, ubicado en la carrera 30 número 24 – 26, piso 1, apartamento 101, de propiedad de María Edelmira Gómez Zuluaga y de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 020-176528, 020-176529 y 020-176530, ubicados en la carrera 30 número 24 – 30, piso 2, apartamento 201 y carrera 30 número 24 – 30, piso 3, terraza, de propiedad de María Etelvina Gómez Zuluaga; Asimismo solicitamos copia de los planos aprobados vigentes para construcciones de vivienda urbana y/o comercial respecto de los bienes inmuebles referidos y del reglamento de propiedad horizontal vigente respecto de los inmuebles referidos (escritura pública Nro. 309 de 24 de marzo de 1998 Notaría única del Carmen).

La respuesta puede ser enviada vía correo electrónico a las siguientes direcciones: juancarlosbustamantecano@gmail.com y esarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co, citando como asunto y referencia lo siguiente: "RADICADO: 056153103002-0190018400, juzgado segundo (2º) civil del circuito de Rionegro"

Agradeciendo por su amable atención y trámite,

Atentamente,


Juan Carlos Bustamante Cano
C.C. N° 71.778.449
T. P. N° 146.609 del C. S. de la J.
juancarlosbustamantecano@gmail.com
Calle 49 # 48 – 0, oficina 212
Rionegro (Antioquia)
Celular 314 759 10 95


Diego Alonso Osorio Arbeláez
C.C. N° 71.116.140

diego.osorio7819@gmail.com
Finca Las Palmas, número 77, kilómetro 2
Vereda Samaria, Carmen de Viboral (Antioquia)
Celular: 312 250 74 61

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

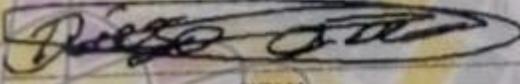
NÚMERO **71.116.740**

OSORIO ARBELAEZ

APELLIDOS

DIEGO ALONSO

NOMBRES


FIRMA




INDICE DERECHO

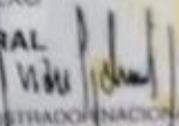
FECHA DE NACIMIENTO **18-ENE-1979**

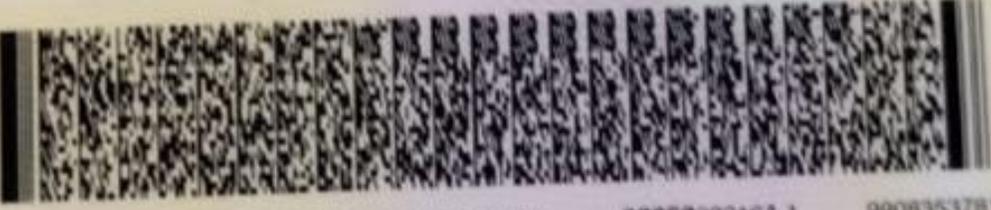
CARMEN DE VIBORAL
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.71 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

30-AGO-1997 CARMEN DE VIBORAL
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN


REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACAÑA



A-0108200-01075269-M-0071116740-20190514 0065362316A 1 9908353781











5

6

8











SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

E.S.D.

DTE. ANA ETELVINA Y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA

DDO. BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO

RDO. 2019 – 0184

REF: CONTESTACION REFORMA DE DEMANDA

WILSON ALBERTO GUIZADO HERNANDEZ, mayor y con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con C.C. 71.733.659, y T.P. 94.011 del C.S. de la J. actuando como apoderado de la señora **BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO**, identificada con C.C. 21.622.521, persona igualmente mayor y con domicilio en el Municipio de El Carmen de Viboral, me permito, de conformidad con el artículo 96 del C.G.P; presentar la contestación a la reforma de la demanda, así.

FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

Al hecho primero: Se admite.

Al hecho segundo: Se admite que las señoras MARIA EDELMIRA y ANA ETELVINA GOMEZ ZULUAGA, son propietarias de los inmuebles ubicados en la carrera 30 numero 24 – 26 apartamento 101 y carrera 30 numero 24 – 30 apartamento 201, respectivamente.

Se niega que la señora ANA ETELVINA GOMEZ tenga solo una terraza en la carrera 30 numero 24 – 30, en esta plancha construyo de manera ilegal y sin licencia de construcción un tercer piso, compuesto por varios apartamentos, además de un área construida en la plancha donde debería existir un vacío, y una construcción tipo “palomera”, adherida a los 3 pisos, (ver anexo 1 de la contestación de demanda inicial).

Se admite que sean colindantes con la señora AURORA TOBON.

Al hecho tercero: Se admite parcialmente, luego se aprobó un quinto piso.

Al hecho cuarto: Se admite; aclarando que a los señores: ANGELA MARÍA RAMÍREZ MORENO, FLAVIO DE JESÚS QUINTERO RAMÍREZ, LINO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO, ANA LUCIA LÓPEZ GIL, YENY ANDREA GIRALDO LÓPEZ, ALEIDA EMILCEN ARBELÁEZ OSORIO, GUILLERMO ANTONIO OCAMPO GÓMEZ, EDELMIRA GÓMEZ ZULUAGA, ANA ETELVINA GÓMEZ ZULUAGA, POR LA OBRAS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEBERÁN SER SUBSANADAS POR EL TITULAR DE LA LICENCIA; no se les ha causado ningún perjuicio, y que se dio cumplimiento a todas las exigencias legales, al punto que se otorgo la licencia de construcción.

Al hecho quinto: No me consta, dice el demandante “entre los meses de junio de 2016”.

Al hecho sexto: Se niega, la construcción inicio una vez otorgada la licencia de construcción, 30 de agosto de 2016, y finalizo en el mes de julio de 2018.

Al hecho séptimo: Se niega.

Estas actas no son una obligación legal; pero si se cumplió con la debida publicidad, se fijó el edicto, se enviaron las respectivas comunicaciones a los colindantes, (incluidas las demandantes), se efectuó la fijación de valla resistente a la intemperie de color amarillo, (folios 55 a 61).

En oficio remitido por el señor WILMAR HERNAN GOMEZ MONTOYA, Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, a la Personera Municipal ALEJANDRA ARENAS MORENO, en el asunto: Respuesta a sus oficios radicados PM 409, PM 413, PM 448 y PM 504 de 2018, se dijo:

“En atención a las solicitudes bajo los radicados de la referencia me permito informarle que en los casos de las señoras,...Ana Etelvina Gómez Zuluaga y Maria Edelmira Gómez Zuluaga...se realizaron visitas a cada una de las edificaciones...”

La Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial dando cumplimiento a la normatividad vigente para los casos en mención realizo las respectivas notificaciones a los vecinos colindantes de las solicitudes de licencia que se encontraban en curso en el despacho con el fin de que los interesados conocieran la norma que les sería aplicable y el cumplimiento de los requisitos tanto técnicos como jurídicos. (Ver anexo 2).

Al hecho octavo: Se niega; la construcción realizada antes y después del día 27 de marzo de 2017 es legal, mi apoderada tramito ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial de El Municipio de El Carmen de Viboral la adición y modificación a la edificación aprobada mediante resolución número 2035 del 30 de agosto de 2016, siendo legalizada mediante resolución 3741 del 23 de Octubre de 2017.

En todo caso no puede decirse que es una construcción ilegal, en principio se obtuvo la resolución 2035, y posteriormente ciertas modificaciones se legalizaron mediante la resolución 3741, en conclusión, no puede determinarse ilegalidad en dicha obra, (folios 81 a 83, y anexo 3 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho noveno:

Se niega, esto implica una simple visita sin verificación ni estudio técnico, además dicho proceso administrativo fue superado por la demandada; además en lo transcrito del informe se menciona “Construcción ilegal”, pero esta fue legalizada mediante resolución 3741, en conclusión no puede determinarse ilegalidad de dicha obra (folios 81 y 83, anexo 3 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho decimo: Se admite parcialmente, es cierto que se ordenó la suspensión pero antes de resultar efectiva o imponerse los sellos se superó con el inicio del trámite de la resolución 3741 del 23 de Octubre de 2017.

Al hecho décimo primero: Se admite parcialmente, se impuso una multa pero igualmente se resolvió por parte de la administración en la resolución 2378 del 21 de Junio de 2017 lo siguiente: “*ARTICULO TERCERO: se concede un término de 60 días para que solicite el reconocimiento de la construcción ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, se duplicara el valor de la multa impuesta*”.

Así mismo se pronunció el Alcalde del Municipio de El Carmen de Viboral, en respuesta a derecho de petición, radicado 1699: “..., *y mediante resolución número 2378 del 21 de Junio de 2017 se resuelve sobre una infracción urbanística y se ordena la legalización de la Adición de conformidad a lo establecido en la ley 1801 de 2016:...*”, (Negrillas fuera del texto), (Ver anexo 4).

Mi apoderada efectivamente dio cumplimiento a lo ordenado en esta resolución, solicito y le fue aprobada la legalización por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial de El Municipio de el Carmen de Viboral mediante resolución 3741 del 23 de Octubre de 2017, por lo tanto se superó cualquier ilegalidad.

Al hecho décimo segundo: Se admite parcialmente, no es cierta la apreciación subjetiva del demandante en relación a que la señora AURORA TOBON se aprovechó del desconocimiento de la señora ANA ETELVINA GOMEZ, esta última no es una interdicta, antes por el contrario es 11 años menor que la demandada (folios 33 y 34); sumado a esto se realizaron entre ellas compras y ventas recíprocas, entonces ambas resultaron beneficiadas con la construcción de sus respectivos muros medianeros; además, la señora Etelvina Gómez fue la última en comprar el tope, el 29 de julio de 2017, así que ya tenía conocimiento previo sobre la clase de contrato que se estaba realizando, por cuanto ya ella había vendido el 1 de Julio de 2017.

De otro lado, bien puede observarse en el expediente la avidez con que tramita los derechos de petición y demás solicitudes administrativas que ha realizado; además la señora BLANCA AURORA pago un mayor valor, lo que no redundo en un aprovechamiento.

Es cierto que se compraron correlativamente los topes, por esta razón es que dicho bien inmueble resulta común para ambas partes. (folios 72 y 123).

Al hecho décimo tercero: Se admite parcialmente, es cierto que en la resolución 2035 del 30 de agosto de 2016, se autorizó la edificación de un multifamiliar de cuatro niveles, pero igualmente en la resolución 3741 del 23 de Octubre de 2017 se autorizó la construcción de cinco niveles.

Al hecho décimo cuarto: Se admite parcialmente, se solicitó desde el 17 de abril de 2017 la adición, antes de haberse terminado la construcción, entonces la adición fue correlativa al último año de terminación del edificio; obsérvese que según el hecho sexto esta fue finalizada en julio de 2018, y el último piso que se construye es el quinto.

Al hecho décimo quinto: Se admite

Al hecho décimo sexto: No me consta, ni la fecha de las presuntas afectaciones así como tampoco la indeterminación del hecho al mencionar muros, pisos y cierre de puertas en forma genérica, en otras palabras, no se dice cuales muros o parte del piso y cuales puertas, por ende resulta imposible determinar la factibilidad de este hecho, así como tampoco el levantamiento de suelos.

Al hecho décimo séptimo: No me consta, se dice en el hecho: “*Como consecuencia de las afectaciones, en el mes de marzo...*”; no se determinan en este hecho cuales son las presuntas afectaciones.

Al hecho décimo octavo: Se admite parcialmente que la demandante dice haber realizado varias quejas a la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, pero no se sabe por esta parte cuantas.

Es cierto que se realizó una visita por el funcionario Alejandro López Narváez el día 6 de febrero de 2018.

Al hecho décimo noveno: Se niega; el demandante generaliza sobre los perjuicios, dice “...grietas en paredes y pisos que tiene los inmuebles...así como los desniveles de las puertas y la dificultad para cerrarlas.”, (subrayado del suscrito), cuando en el informe del funcionario se singulariza, así se menciona: “...en la vivienda del segundo piso un agrietamiento y en el sillar de las ventanas...en la vivienda del primer piso se observa una contracción...en una de las habitaciones y el corredor de la vivienda...y la puerta de entrada a la casa...”; nada se dice sobre suelos. (Subrayado del suscrito).

En necesario aclarar que el señor Alejandro López Narváez es Ingeniero Industrial, profesional no idóneo para determinar dichas eventualidades (folio 87).

Bajo este mismo orden de ideas, sobre la falta de idoneidad se pronunció el Doctor WILMAR HERNAN GOMEZ MONTOYA, Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, la Personera Municipal ALEJANDRA ARENAS MORENO, en el asunto: Respuesta a sus oficios radicados PM 409, PM 413, PM 448 y PM 504 de 2018, se dice que no es posibles determinar las afectaciones:

“En atención a las solicitudes bajo los radicados de la referencia me permito informarle que en los casos de las señoras,...Ana Etelvina Gómez Zuluaga y Maria Edelmira Gómez Zuluaga...se realizaron visitas a cada una de las edificaciones con el fin de verificar las afectaciones que pueden ser producto de las construcciones que se vienen desarrollando los vecinos colindantes, sin embargo en ninguna de las visitas es posible definir con certeza la procedencia de la afectación, ni la estabilidad de las viviendas, ya que las visitas son netamente de inspección visual, no se cuenta con una información del estado de las viviendas antes de iniciar la construcción aledaña, y no se hace estudio al sistema estructural de cada edificación, toda vez que para determinar la estabilidad de una edificación se deben elaborar estudios a detalle como lo establece la NSR 10 y esta dependencia no cuenta con los medios para ello.”

Al hecho vigésimo: Se niega; no es cierto que se haya construido sobre el tope, se construyó sobre columnas y vigas de amarre.

Con relación al muro medianero, “*compartido*” según la demanda, la señora Etelvina Gómez compro a la señora Aurora Tobón el tope, o muro medianero a fin de poder edificar sin licencia de construcción el tercer piso sobre su terraza, es decir de manera ilegal, (observar foto anexa 5 de la contestación de demanda inicial); entonces, primero construyeron las demandantes Edelmira y Etelvina Gómez, un tercer nivel de manera irregular, sin columnas que la soporten, contrariando una orden expresa que se anotó en la licencia de construcción que se le otorgo a las demandantes para el primero y segundo piso, que dice: “*OBSERVACIONES: El techo del 2 Piso se permitió en losa, pero NO se permite construir 3 PISO, dado en Enero 10/81.*”, (ver anexo 1 y 6 de la contestación de la demanda inicial.).

Existe contradicción en la demanda, en el hecho dos se dice que terraza para la segunda, y en este hecho se dice muro medianero compartido en los tres primeros niveles.

Al hecho vigésimo primero: Se admite

Al hecho vigésimo segundo: Se admite parcialmente, los solicitados levantamientos de planos arquitectónicos nunca fueron remitidos al Municipio de El Carmen de Viboral.

Al hecho vigésimo tercero: Se admite parcialmente, es cierto que se realizó una inspección física realizando una medición de campo con un flexómetro, pero no resulta cierto que se haya hecho un levantamiento arquitectónico, esta función es propia de un arquitecto, y el inspector urbanístico es un abogado (ver anexo 7 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho vigésimo cuarto: Se niega.

En la respuesta del 18 de abril de 2018 se dice por el funcionario Alex Mauricio Botero Arcila: “A LA PETICION SEGUNDA: Como lo manifesté en la primera respuesta existen al parecer unas variaciones en las áreas, por lo que **se requiere un profesional idóneo y que cuente con los medios técnico para realizar el levantamiento arquitectónico** del multifamiliar para luego con este realizar una comparación con lo aprobado, para esa solicitud **se requiere del personal y los elementos para realizar el levantamiento**, la administración Secretaria de Planeación no cuenta con un arquitecto que realice el diseño y lo certifique, si usted lo considera lo puede realizar a su costa y enviarlo a la Secretaria para realizar el comparativo,…” (Negrillas del suscrito).

Lo anterior indica que la Secretaria de Planeación no tiene la capacidad científica ni técnica para un levantamiento arquitectónico.

En respuesta del mismo funcionario del día 13 de Junio de 2018 se dijo: “... y se supedito a la respuesta de los numerales primero, segundo y tercero, aun levantamiento arquitectónico del inmueble para hacer una comparación con lo evaluado, **dicho levantamiento arquitectónico no cuenta con la firma del profesional**, ya que la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial no cuenta con dicho profesional,…” (Negrillas fuera del texto).

El señor Alex Mauricio Botero Arcila, es un abogado que midió un multifamiliar de 5 piso con un flexómetro, (ver foto anexa 8 a la contestación de demanda inicial), y un programa autocad.

En ingeniería se dice que en el concepto de “área construida” se incluyen columnas y buitrones.

Si bien se observa en fotografías anexas (anexo 9 en la contestación de demanda inicial), se construyó la totalidad del lote a partir de columnas y vigas, no se dejó zona común como patios o corredores externos.

En el informe del doctor Alex Mauricio Botero Arcila, adverso del folio 108 se observa un cuadro de Excel, el cual replico así:

Área del lote, 114.31 mt²; área construida primero piso parqueadero 110.48 mts² más área patio primero 3.83 mts² da como resultado **114.31 mts², como área total** del espacio construido.

- a) Sumada el área construida del apartamento 201, 95.76Mts², más el área común del segundo piso, 11.27 mts², nos da como resultado 107.03 mts²; resta para el área total 7.28 mts².
- b) Sumada el área construida del apartamento 301, 60.47 Mts², más el área construida del apartamento 302, 40.80 mts², más el área común del
- c) tercer piso, 9.97 mts², nos da como resultado 111.24 mts²; resta para el área total 3.07 mts².
- d) Sumada el área construida del apartamento 401, 60.47 Mts², más el área construida del apartamento 402, 40.80 mts², más el área común del cuarto piso, 9.97 mts², nos da como resultado 111.24 mts²; resta para el área total 3.07 mts².
- e) Sumada el área construida del apartamento 501, 60.47 Mts², más el área construida del apartamento 502, 40.80 mts², más el área común del quinto piso, 3.75 mts², nos da como resultado 105.02 mts²; resta para el área total 9,29 mts².

Al hecho vigésimo quinto: Se niega.

El día 26 de Junio de 2018 las demandantes se quejaron fue ante la Personería del Municipio de El Carmen de Viboral, por la presunta irregularidad en el ejercicio de las funciones públicas de los servidores públicos: Néstor Fernando Zuluaga - Alcalde, Alex Mauricio Botero Arcila – Inspector Urbanístico, Laura Edilma Osorio Tobón – Profesional Universitario, Wilmar Hernán Gómez Montoya.

Las consecuencias jurídicas de esta denuncia son probables sanciones y destitución disciplinaria, mas no tiene relevancia jurídica para este proceso civil.

Al decir el demandante: *“..., al considerar que ello se dio por haber construido encima de la cubierta de su segundo piso, aplastan los muros y pisos de los inmuebles señalados en el hecho segundo”*

Quien en realidad construyo sobre la cubierta del segundo piso, aplastando los muros y pisos de sus inmuebles, fueron las demandantes, al hacer caso omiso de la prohibición exigida por Planeación Municipal de construir un tercer piso (ver anexo 6 en la contestación de demanda inicial), además este muro no es propiedad de las demandantes, en un bien común a ambas partes.

Sumado a esto realizaron más construcciones ilegales, sin licencia autorizada por la Secretaria de Planeación, así:

- a) Construyeron tres pisos en la parte posterior de sus viviendas, adheridas a la misma en una de las esquinas que soportan la estructura, las cuales, según fotografías aéreas tienen acceso por la unión de los muros posteriores de las 2 casas principales con los muros del costado norte, vértice octogonal que debieron haber sido derribados para instalar las puertas de acceso; sea dicho de paso, que la estructura de estos inmuebles se sostiene por medio de soportes verticales en unión con otros muros, (ver primera foto del anexo 9 en la contestación de demanda inicial).
- b) Construyeron el área de un vacío que empezaba en la terraza y que terminan en el primer piso, presumo que fue para construir más habitaciones en los 2 primeros niveles, (ver página 17 del informe de la Ingeniera Isabel González Bueno, anexo a la contestación de demanda inicial).

Al hecho vigésimo sexto: Se niega.

La señora Aurora Tobón construyo conforme a lo señalado a las licencias de construcción aprobadas por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, y la mampostería fue confinada mediante pórticos en columnas y vigas en línea vertical equivalente sobre su propio terreno; es falso que se hubiera hecho uso del espacio o aire de los colindantes.

Quienes construyeron sobre el muro medianero fueron las mismas demandantes, quienes de manera ilegal, y en contravía de las normas urbanísticas construyeron un tercer piso sin licencia, apoyándose sobre el muro medianero, por eso su compra de tope.

En el anexo 10 de la contestación de la demanda inicial, bien puede observarse en líneas anaranjadas que el muro medianero del tercer piso ilegal de las demandantes termina en la viga del cuarto y quinto de la demandada; y que el muro de tapa de estos cuarto y quinto no se apoya sobre ningún muro medianero sino sobre la viga, ver líneas amarillas.

Así mismo se manifestó la Ingeniera Isabel González Bueno, pagina 27:

“De la fotografía que se muestra a continuación, se puede verificar que la mampostería de los pisos 4 y 5 del multifamiliar se apoya sobre vigas de entrepiso de su propia estructura, quienes a su vez trasladan las cargas a las columnas de concreto, puesto que como ya se mencionó, el sistema de resistencia sísmica de dicha edificación es pórticos de concreto reforzado, esqueleto principal que tiene la responsabilidad de asumir las cargas”

Contrario a lo manifestado por la señora ANA ETELVINA GOMEZ, en memorial dirigido al Inspector Urbano ALEX MAURICIO BOTERO ARCILA, el día 25 de abril de 2018, quien dijo que el edificio se monta cuando llega al segundo piso:

*“Señor Inspector Urbanístico, de conformidad a sus competencias le manifiesto que este edificio de la señora BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO a construido dicho edificio en el cual en el momento que llega **al segundo piso** de mi propiedad este se monta en un muro que se encuentra deteriorado por tener más de 40 años construidos y ha estado siempre a la intemperie, por lo que el deterioro es evidente...”* (Negrillas fuera del texto), (anexo 11 de la contestación de demanda inicial).

Así mismo, en esta fotografía puede observarse que no se extendió sobre el aire de las demandantes.

Al hecho Vigésimo Séptimo: Se admite parcialmente.

Bajo el principio de buena fe, acogiéndose las normas de convivencia y respecto de los derechos y bienes ajenos, y procurando siempre la conciliación entre las partes, la señora Aurora Tobón, pretendió, sin responsabilidad de su parte, arreglar unos daños en la propiedad de las demandantes a fin de no exacerbar la amistad que por tantos años las acompaña.

Este memorial fue firmado pero su contenido no elaborado por la señora AURORA TOBON, quien suscribió sin previamente leerlo; además en él no se indica cuales presuntos daños, ni su cuantificación; y no es como pretende la parte demandante imprimirle aceptación de daños por cuantía tan exorbitante.

Este criterio es similar al de la señora ANA ETELVINA GOMEZ ZULUAGA, quien acepta que la demandada nunca ha tenido el deseo de resarcir los graves daños y que ella no tiene conocimiento de nada, así se expresó en carta enviada a la demandada el día 19 de septiembre de 2018:

“Igualmente señora BLANCA AURORA TOBON, propietaria de la construcción colindante nunca ha manifestado su deseo de resarcir los graves daños estructurales que ha ocasionado su edificio, lo que ha expresado es que sus hijos son los que realizan los acuerdos y que ella no sabe de eso.” (Anexo 12 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho vigésimo octavo: Se admite parcialmente.

Se dice en el párrafo transcrito que una de las probables incidencias de los presuntos perjuicios son el largo tiempo de construido los inmuebles de las demandantes, más de 40 años; y más adelante se menciona que ambas partes se encuentran en incertidumbre.

Este memorial fue firmado pero no elaborado por la señora AURORA TOBON, quien delego dicha función en sus hijos.

En memorial de la señora ANA ETELVINA GOMEZ, del 8 de Enero de 2019, manifiesta el nulo interés de la señora AURORA TOBON por llegar a un acuerdo:

*“..., donde se le hicieron varias solicitudes y a las cuales no obtuve contestación de su parte, con ello se evidencia que con sus escritos **no** es la reiterada situación de llegar a un acuerdo.”* (Negrillas fuera del texto). (Anexo 13 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho vigésimo noveno: Se niega.

Bien mirado el texto que se transcribe en la demanda, este no determina una responsabilidad de la demandada, allí se dice es lo siguiente:

Más adelante: *“Espero una respuesta positiva de su parte y de su hermana, o un acercamiento para llegar a un arreglo lo más pronto posible a fin de evitar inconvenientes mayores con **su** construcción”*; (Negrillas fuera del texto), allí se dice con **su** construcción, refiriéndose a la de los Gómez, sería una probable responsabilidad si se hubiera dicho: como **mi** construcción

Anterior a este texto se dice:

“..., y teniendo de presente que su edificación lleva más de 40 años de construida y le está generando un estado de intranquilidad a usted y su familia, según lo ha manifestado en ocasiones anteriores.”; lo cual indica que la intranquilidad deviene de ser una construcción muy antigua, con más de 40 años con deterioro evidente. (Leer contestación al hecho 26)

Esta es una reiteración de pretender colaborar a las demandantes en el arreglo de sus casas con más de 40 años de construida, lo cual indica la probabilidad de que sufra averiaciones por la vetustez de su propia estructura.

Al hecho trigésimo: Se niega

En la mayoría de las veces ambas partes se requirieron por escrito.

No resulta cierto que se negara a la intervención de un perito, la demandada siempre estuvo presta a determinar con un profesional la probable causa y existencia de los daños.

En carta enviada a la señora ETELVINA Y EDELMIRA GOMEZ, el día 2 de agosto de 2018 se dijo:

“Inicialmente en el mes de Julio de 2017, luego de terminada la construcción se llevó al constructor responsables de la ejecución de la obra de mi propiedad para que programara los arreglos (señor Diego Osorio) y no le fue permitido, aduciendo de su parte que debía esperar un tiempo a que la construcción nueva se asentara, situación que se consideró pertinente.

En febrero de 2018 luego de otra conversación con usted considero que era mejor escuchar el concepto de una persona idónea, se llevó de mi parte a un ingeniero civil (Juan Carlos Moreno) para que emitiera un concepto y tampoco permitió los arreglos sugeridos por este.”

Es necesario aclarar que para estas fechas la señora AURORA TOBON no tenía la suficiente información técnica y profesional para determinar que los daños no eran causados por la construcción de su multifamiliar; y como se dijo anteriormente no puede entenderse una aceptación de unos presuntos daños por la cuantía exigida.

Es cierto que siempre se dijo *“...advirtiendo la necesidad de contar con la intervención de un perito para determinar los daños reales...”*, tal como se menciona en el hecho, pero esta advertencia nunca se superó, no se realizó un informe técnico que determinara la causa de los daños, es así que la demandada nunca pudo aceptar la presunta responsabilidad por inexistencia de un concepto profesional que así lo determinara, nadie se hace responsable frente a lo desconocido.

Así se dijo por la señora ANA ETELVINA GOMEZ, en carta del día 8 de Enero de 2019: “De acuerdo a lo anterior solicito dar respuesta al radicado 04805 para poder determinar según sus ingenieros quienes fueron a mi casa a ver los daños como son: - Diego Osorio “constructor responsable de la Obra Multifamiliar de su Propiedad” no existe ningún tipo de documento u oficio en el que se determine cuáles fueron los daños a arreglar ni la cuantía, Ingeniero Civil Juan Carlos no existe documento técnico del peritaje realizado...” (Anexo 13 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho trigésimo primero: Se admite parcialmente.

Este informe hace parte de una investigación disciplinaria, en donde por obvias circunstancias el sujeto procesado no es la señora AURORA TOBON.

De cualquier forma debo replicar lo siguiente:

Se dice en la demanda:

“Existen fisuras y agrietamientos en paredes y pisos en los **tres niveles** de la edificación objeto de la inspección visual. Estas patologías **podieron haber sido ocasionadas** por la construcción del multifamiliar ubicado en la carrera 30 número 24 – 16/18. Asimismo, los pisos en el primero nivel han sufrido el desprendimiento de baldosas y se observan algunos desniveles” (Negrillas fuera del texto); la palabra “podieron”, indica una simple posibilidad o contingencia.

Frente a este informe debo manifestar que la propiedad solo tiene licencia de construcción para el primer y segundo piso, y según este informe tiene un tercer piso; más aún en la licencia de construcción se expresa lo siguiente: “OBSERVACIONES: EL techo del 2 piso se permitió en losa, pero NO se permite construir 3 PISO.” (Anexo 6 y 14 de la contestación de demanda inicial).

Más adelante en la demanda se transcribe lo siguiente:

“Desde el patio de la edificación visitada se observa que el multifamiliar colindante no construyó su propio muro de cerramiento, sino que utilizó entre ambas construcciones como medianero. Así mismo, a partir del **tercer nivel**, los muros de cerramiento de los pisos adicionales del multifamiliar se apoyaron sobre la **cubierta y los lagrimales** de la propiedad de las señoras Maria Edelmira y Ana Etelevina Gómez Zuluaga.” (Negrillas fuera del texto)

No es cierto que los muros de cerramiento de los pisos adicionales del multifamiliar se apoyaron sobre la cubierta y los lagrimales, esto resulta imposible, como sostener un cuarto o quinto piso sobre una cubierta; las cubiertas son estructuras de cierre superior que sirve como cerramientos exteriores para protegerse de los agentes climáticos entre otras funciones, y en este caso la cubierta de la construcción ilegal del tercer piso de los demandantes es un techo en teja de eternit, como considerar que se apoyan dos pisos sobre dicha estructura. Bien se observa que el cuarto y quinto piso del multifamiliar se encuentra a más de un metro de altura de la cubierta y que se apoyan sobre una viga que a la vez se sostiene sobre una columna.

Ahora refiriéndonos a los lagrimales, que son elementos que se colocan en la parte superior de los muros para evitar que el agua se filtre por los mismos, sirven de tapa para los muros; bajo este concepto como construir dos pisos sobre unas tapas.

En este mismo hecho el demandante transcribe:

“No se cuenta con evidencia o registro fotográfico antes de la construcción del multifamiliar, que permita verificar que el deterioro que ha presentado la edificación **sea causa única y exclusivamente** por dicha intervención”. (Negrillas del suscrito). Esto indica que pueden existir otras o una causa diferente, como la construcción ilegal del tercer piso, sin columnas de confinamiento; además de que se construyó de manera ilegal por las demandantes, en la parte posterior de sus

inmuebles, tres pisos tipo “palomera”, totalmente unidas al primero y segundo nivel de sus propiedades, que por simple inferencia puede determinarse que para acceder a él debieron romperse los muros posteriores en el ángulo con el muro del costado norte, es decir, demolieron una esquina de la edificación, para instalar puertas de acceso, situación que puede presentar inclinación de su eje vertical modificando la estabilidad de sus casas.

En relación con que “no se cuenta con evidencia o registro fotográfico ante de la construcción del multifamiliar,”; frente a esto debo manifestar que si existen evidencias de las circunstancias anteriores del inmueble:

- a) La señora ETELVINA GOMEZ, en sus cartas del 25 de abril de 2018, manifiesta el deterioro evidente de su pared (anexo 10 de la contestación de demanda inicial).
- b) Existen fotos de la fachada donde se observa el deterioro de su balcón, anexo 15.
- c) Se dice en reiteradas ocasiones que los inmuebles son de más de 40 años, indicando con ello su vetustez y desgaste de materiales.
- d) Existen documentos públicos que indican las condiciones en que se encontraba el inmueble.
 - En ficha predial número 6502529, correspondiente a la carrera 30 numero 24 – 28 apartamento 101, se dice que la ESTRUCTURA, ARMAZON: concreto hasta tres pisos, MUROS: bloque, ladrillo, madera fina; CUBIERTA. Entrepiso, **CONSERVACION: Regular** (Negrillas fuera del texto), (Anexo 16 de la contestación de demanda inicial).
 - En ficha predial número 6502530, correspondiente a la carrera 30 numero 24 – 30 apartamento 201, se dice que la ESTRUCTURA, ARMAZON: concreto hasta tres pisos, MUROS: bloque, ladrillo, madera fina; CUBIERTA. Entrepiso, **CONSERVACION: Regular** (Negrillas fuera del texto), (Anexo 17 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho trigésimo segundo: Se niega.

Este documento fue firmado sin conocimiento exacto de su contenido, así como tampoco fue elaborado por la señora AURORA TOBON, bien puede observar señora Juez en copia de cedula de ciudadanía de la demandada que esta tiene 82 años de edad, así igualmente se dice en dicho texto: “Aclaro que tengo 80 años y que la memoria me falla algunas veces por lo que he recurrido a mis hijas para que se ocupen de la situación ya esto ha creado mucha angustia tanto a mi como a mi familia,...”, en igual sentido se pronunció en carta enviada a las demandantes del día 11 de Octubre de 2018: “Como lo ha manifiesta usted, es cierto que tres de mis hijas se presentaron a tratar de llegar a un acuerdo y que la conversación se prolongó casi por tres horas en los mejores termino por ambas partes, tal como lo afirman mis hijas (que me representan por ser una persona de 79 años de edad), de no ser así no se hubiera tardado tanto tiempo...”, (folio 113).

De cualquier forma se pronuncia la parte demandada así:

Me permitiré transcribir la parte final del hecho:

“ARTICULO 2.2.6.1.1.15 **Responsabilidad del titular de la licencia.** El titular de la licencia o del permiso será el responsable de toda las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma., es por esto que me estoy responsabilizando por los daños que **puede haber ocasionado** y que mi finalidad es responder de conformidad a lo establecido en la norma.”

Es un acogimiento general a la norma, como lo tiene que hacer cualquier ciudadano según lo señala el artículo 6 de la Constitución Política, las normas jurídicas son vinculantes; obsérvese señora Juez que en el texto transcrito la persona que lo elaboro está reconociendo su vinculación a la norma, dice “*es por esto*”, por la ley, que presuntamente se está responsabilizando por los daños “*que puede haber ocasionado*”, entonces no reconoce ninguna daño concreto, simplemente dice que pudo o no haber ocasionado, y que responderá por exigencia legal de la norma; y lejos resulta imaginar que se responsabiliza por la suma de más de mil millones como lo pretende la demandante.

Al hecho trigésimo tercero: No me consta, que se pruebe.

Al hecho trigésimo cuarto: No me consta, que se pruebe.

Al hecho trigésimo quinto: Se niega, no existe relación alguna procesal con las otras viviendas aledañas, y con relación a las demandantes se tiene una colindancia no de 2 pisos sino de tres; este tercer piso obedece a que la señor AURORA TOBON le vendió a las demandantes el muro medianero y ellas construyeron sin licencia, de manera ilegal un tercer piso con cerramiento en el tope común.

Al hecho trigésimo sexto: Se niega, en dicho informe no se especifica nada en relación con las construcciones aledañas, con relación al resto deberá probarse.

Al hecho trigésimo séptimo: Se niega, no existe la posibilidad exacta de derrumbamiento, salvo que sea consecuencia de la construcción de un tercer piso ilegal en la propiedad de las demandantes; no existe espacios perdidos en la casa, y quien debe cumplir con la separación de la casa son los demandantes quienes vendieron y compraron el tope.

Al hecho trigésimo octavo: Se niega, esta probabilidad de asentamiento ya termino, la estructura ya se asentó y no existe probabilidad de colapso, además tampoco puede decirse que la mayoría de las casas aledañas son en mampostería simple.

Al hecho trigésimo noveno: Se niega, la franja de terreno pertenece a ambas partes, se compraron mutuamente el tope.

Al hecho Cuadragésimo: No me consta, que se prueba

Al hecho cuadragésimo primero: No me consta, que se pruebe.

Al hecho cuadragésimo segundo: No me consta, que se pruebe.

Al hecho cuadragésimo tercero: Se niega.

Resulta curioso que la indemnización se solicite por un valor casi exacto al avaluó presentado por la parte demandada.

El avaluó presentado por esta parte procesal por la suma de \$481.492.750, corresponde al valor de tres pisos construidos, mas un patio en la parte de atrás, mas el lote de terreno donde se asienta la propiedad de las demandantes, mas el “aire”, de la misma (ver anexo 20 de la contestación de demanda inicial).

Es imposible determinar el avaluó de una construcción nueva hasta tanto no exista físicamente o en planos arquitectonicos, pero la solo experiencia y la deducción nos ayuda a comprender sin asomo de duda que una construcción de hace 40 años no puede tener un valor económico similar al de una construcción nueva, sobre pasa en mucho su valor.

Por esta razón resulta ilógico que el daño sea mucho mayor al valor del bien afectado, pretenden los demandantes una indemnización superior al valor real de los bienes inmuebles, lo cual constituye un enriquecimiento sin causa.

Al hecho cuadragésimo cuarto: No me consta que se pruebe, desconocemos el interior de la vivienda.

Al hecho cuadragésimo Quinto: Se niega, estos gastos procesales corresponden al tema de Costas Procesales según la determinación de la sentencia, y por lo tanto no puede tenerse como daño emergente.

Al hecho cuadragésimo sexto: Se niega.

No es un hecho fenomenológico, es una simple apreciación argumentativa de la parte demandante sin señalamiento exacto de sentencias.

Tampoco resulta cierto que para estos hechos deba aplicarse el régimen objetivo de responsabilidad.

Al hecho cuadragésimo séptimo: Se niega.

No existe responsabilidad por daños de la demandada.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por el contrario solicito muy cordialmente a la señora Juez, acoger las excepciones de mérito que formulare y se condene en costas a la parte demandante y daños extrapatrimoniales en favor de la demandada.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Solicito muy cordialmente al señor Juez que se acojan las excepciones de mérito que propongo a continuación y se absuelva a la demandada BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO, y en consecuencia se condene en costas procesales a las demandantes ANA ETELVINA GOMEZ ZULUAGA Y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA, además de los daños extrapatrimoniales.

1) Culpa Exclusiva de la Victima.

Las demandantes tienen además de los dos primeros niveles las siguientes construcciones sin licencia o autorización por parte de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, lo cual indica que todas estas solicitudes tienen incidencia única y exclusiva sobre los presuntos daños ocasionados a sus inmuebles, son la causa directa de las posibles fisuras y grietas de sus propiedades:

- a) Es indudable y existe prueba suficiente de que las demandantes tienen un tercer piso con varios apartamentos de manera ilegal, es decir, sin licencia de construcción.

En la licencia de construcción que se otorgó para los dos primeros niveles se especificó de manera clara la imposibilidad de construir un tercer piso.

Se sabe por informe de la parte demandante, que este tipo de construcción se apoya sobre mampostería reforzada (muros con varillas), sin columnas ni vigas de confinamiento, no aptas para la construcción de más de dos pisos.

Este tercer piso fue construido antes del multifamiliar de la demandada, y como se manifestó en los hechos, al momento de construir usaron el muro medianero como soporte de su construcción, por el cual pagaron un “tope”.

Existe contradicción en la demanda sobre el hecho de que el multifamiliar inicio su construcción sobre el segundo piso de las demandantes, pero al mismo tiempo manifiestan que fue sobre el tercero; la realidad es que nunca se construyó ningún muro sobre alguno “tope” medianero, este fue sobre un viga a más de un metro de distancia del tercer piso de las demandantes.

Es totalmente falso que se haya usado el aire o espacio de las demandantes.

- b) Las demandantes tienen licencia de construcción para una terraza, y en los planos aprobados se observa que tiene un vacío en el costado norte de la terraza, pero en fotos aéreas, y en informe técnico, puede observarse claramente que este fue construido, y adicionado sobre este vacío una habitación en el tercer piso, incluyéndole así mayor peso a la edificación, más en una zona que no tiene cimientos, según planos aprobados; cabe inferir que en los dos pisos, 1 y 2 se construyeron más habitaciones en el espacio de este vacío.
- c) En la parte posterior las demandantes construyeron tres pisos en una forma denominada en lenguaje común “palomera”, la cual se apoyó y se encuentra unida a la planta principal de los dos niveles de las demandantes, este obviamente ejercer fuerza sobre su estructura.

Además bien puede observarse en las fotografías aéreas, que los muros que lindan con el patio no tiene puertas de acceso a la “palomera”, así de que, para poder entrar a dicha construcción necesariamente debe ser por la planta principal, por los 2 niveles de las demandantes, y donde se unen, según planos de licencia de construcción, existían unos muros que formaban un ángulo, lo cual indica que estos fueron permeados para instalar puertas de acceso a la “palomera”.

Recuérdese que los inmuebles de las demandantes se sostienen sobre muros, sin columnas, y los que se unen a la “palomera”, son muros de cierre de la estructura, hace parte del perímetro, y más cuando se trata de muros que forman el ángulo de dicha estructura, (no son divisorios ni internos).

2) El Presunto Daño es Preexistente y No Imputable a la Demandada.

En los hechos de la demanda se enuncio que los presuntos daños de las demandante son preexistentes a la construcción realizada por la señora AURORA TOBON; existe prueba suficiente para demostrar que el estado anterior de los inmuebles de las demandantes era regular, que ya se encontraba agrietado, que los pisos, paredes, puertas y ventanas sufrieron el rigor de los años, más de 40 como lo manifestaron las demandantes.

Así mismo en memoriales dirigidos a la demandada aceptan con frases como: “*se encuentra deteriorado por tener más de 40 años construidos y ha estado siempre a la intemperie, por lo que el deterioro es evidente...*”

En todo caso no existe prueba que demuestre que los daños fueron posteriores a la construcción del multifamiliar.

3) Falta de nexo causal entre el hecho de la construcción del multifamiliar de la señora AURORA TOBON DE OSORIO y los presuntos daños de las propiedades de las señoras ANA ETELVINA y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA

La señora BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO, actuó conforme a la ley, tramito ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral las licencias de construcción de un multifamiliar de cinco pisos, las cuales le fueron aprobadas al haber cumplido todos los requisitos exigidos.

Pero no solo en lo formal se cumplió con lo requerido, este multifamiliar, se levantó en línea vertical sobre su propio lote, nunca se incursiono sobre el aire o espacio de las demandantes.

Así que no puede imprimírsele que por violación de alguna ley o reglamento se presuma el nexo de causalidad o culpabilidad, este no existió, y en caso de considerarse que algunos supuestos ínfimos de la construcción son relevantes por los demandantes, esto no indica que sean una causa directa e idónea en la consecuencia de algunas presuntas fisuras.

Por el contrario la edificación de las demandantes, presenta tres incongruencias legales y reglamentarias, que ante su violación se presume el nexo causal y la culpabilidad en la consecución del daño, y no puede ser de otra forma, no se necesita ser perito en la materia para determinar que el hecho atípico de prohibirse la construcción de un tercer piso en una licencia de construcción es porque planeación municipal determino la imposibilidad de que su estructura soporte un tercer nivel; lo que pretendo decir, es que las licencias se otorgan de carácter permisivo, regulatorio, mas no prohibitivo, es decir, se otorgan licencia para una edificación de 21 pisos, pero en la licencia no se coloca la observación “*se prohíbe construir 22 pisos*”.

En este caso concreto se prohibió construir tercer piso por la vulnerabilidad de su estructura, sin pórtico de comunas reforzadas, y solo apoyándose sobre una mampostería.

A esto debe sumársele que se construyó sobre un vacío y se le adhirió a su estructura otros tres pisos las susodichas “*palomeras*”

4) Fuerza Mayor.

En reiteradas ocasiones la parte demandante manifiesta que su propiedad tiene más de 40 años, y que algunos muros de encuentran a la intemperie, lo que ocasiona su fragilidad.

Así mismo su estado de conservación ha sido regular, según documentos públicos.

Como bien puede observarse en fotografías, la edificación de las demandantes ha presentado grietas en sus balcones, y el piso aún se encuentra en baldosa (no en cerámica que es lo usado en la actualidad), lo que implica que aún tienen atenores como conductos de desagüe, los cuales siempre presentan porosidad ocasionando desniveles en sus pisos.

Lo que pretendo manifestar es que el paso del tiempo ejerce una fuerza superable en caso de bienes materiales, como la construcción, y estos pueden ser sostenidos bajo un mantenimiento constante, pero en caso de negligencia se torna insuperable, ocasionando daños en los bienes.

5) Enriquecimiento sin causa

Pretende las demandantes que se haga la demolición de sus dos pisos que llevan más de cuarenta años construidos y que se les reconstruya con materiales nuevos, resulta por demás obvio que el valor de la construcción actual no es el mismo que el valor de la propiedad como construcción nueva, el valor del probable daño pretendido excedería en mucho el del presunto daño real.

Se presento por esta parte procesal un avaluó de las propiedades de las demandantes tasadas en la suma de \$481.492.750, correspondiente al valor de tres pisos construidos, más un patio en la parte de atrás, más el lote de terreno donde se asienta la propiedad, más una palomera, más el "aire", de la misma; y lo pretendido por los demandantes es la suma de \$508.885.531, es decir, un exceso de \$27.392.781, esto sin tener en cuenta que el valor del avaluó incluye bienes que no son objeto de las pretensiones de la demanda.

Es imposible determinar el avaluó de una construcción nueva hasta tanto no exista físicamente o en planos arquitectónicos, pero la sola experiencia y la deducción nos ayuda a comprender sin asomo de duda que una construcción de hace 40 años no puede tener un valor económico similar al de una construcción nueva, sobre pasa en mucho su valor.

Por esta razón resulta ilógico que el daño sea mucho mayor al valor del bien afectado, pretenden los demandantes una indemnización superior al valor real de los bienes inmuebles, lo cual constituye un enriquecimiento sin causa.

6) Inexistencia del Daño.

Considera esta parte procesal que el daño no existe, y de existir no le es imputable a la demandada por falta de nexo causal entre la construcción del multifamiliar y los daños de las demandantes.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO (Como parte de las excepciones de mérito).

Conforme lo señala el inciso primero del artículo 206 del C.G.P. me permito manifestar en forma clara y expresa que **objeto** el juramento estimatorio realizado por la parte demandante.

La especificación razonada sobre la inexactitud a la estimación de la indemnización de perjuicios se sustenta así:

Bien sabemos que el juramento estimatorio es una prueba formal, y como tal es posible desvirtuarla en su cuantía en el transcurso del proceso, demostrando que la causa generadora del presunto daño son la culpa exclusiva de las víctimas al tener unas construcciones ilegales con expresa prohibición de Planeación Municipal (además de otras excepciones), por lo tanto la indemnización que se pretende por los demandantes se objeta, y al no existir nexo causal, es decir, en la generación del daño medio una causa extraña implica que la demandada no tiene responsabilidad alguna, y bajo ese orden, no hay daño indemnizable, por lo tanto se calcula en -0- (cero pesos).

Quiero demostrar la inexactitud del juramento estimatorio en cuanto que el valor del daño excede al valor de los inmuebles de las demandantes de manera ostensible, la indemnización solicitada es por la suma de \$508.885.531, y el avaluó de los inmueble es por la suma de \$481.492.750, esto teniendo presente que sobre este valor se incluye la construcción ilegal sobre la terraza y obviamente el lote donde se apoya la edificación y su aire.

En necesario aclarar que con el avalúo no se quiere indicar un valor exacto por la probable compensación o indemnización, pues este solo se limita a dar un valor comercial actual de los inmuebles de las demandantes, con la finalidad de indicar la mala fe en la inexactitud de juramento estimatorio, además, mal podría tenerse como valor de daños cuando lo que se solicita es la reconstrucción de los inmuebles y este hecho, siendo futuro, resulta indeterminable.

En otras palabras, en este avaluo se incluye la construcción ilegal sobre la terraza, el lote donde se apoya la edificación y su aire, (también ha de tenerse presente que las dos casas tiene un solar en la parte de atrás, el cual no fue incluido), entonces mal podría considerarse como una posibilidad de cuantía; se presenta para demostrar la inexactitud del daño expuesto por la parte demandante.

Me permito solicitar muy cordialmente al señor Juez, que en caso de que no se demuestren las pretensiones, se condene a las demandantes al pago del 5% del total de lo pretendido, en favor del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Administrativa Ejecutiva de Administración Judicial (parágrafo del artículo 206 de C.G.P.)

Bajo este mismo orden de ideas, me permito solicitar muy cordialmente a la señora Juez en caso de que la cantidad exceda el 50% de la que resulte probada, se condene a las demandantes al pago del 10% de la diferencia entre lo estimado y lo probado, en favor del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Administrativa Ejecutiva de Administración Judicial.

PRUEBAS

Documentales

Las mismas pruebas que se presentaron con la contestación de la demanda inicial.

- 1) Copia autentica de la escritura pública número 309 del 24 de marzo de 1998, con sus respectivos anexos, planos, otorgada ante la Notaria Única del Municipio de El Carmen de Viboral.
- 2) Oficio remitido por el señor WILMAR HERNAN GOMEZ MONTOYA, Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, la Personera Municipal ALEJANDRA ARENAS MORENO, en el asunto: Respuesta a sus oficios radicados PM 409, PM 413, PM 448 y PM 504 de 2018.
- 3) Resolución número 2035 del 30 de agosto de 2016, emitida por el Municipio de El Carmen de Viboral.
- 4) Resolución número 3741 del 23 de Octubre de 2017, emitida por el Municipio de El Carmen de Viboral.
- 5) Respuesta del señor alcalde Néstor Fernando Zuluaga a la señor Etelevina Gómez, radicado 01699
- 6) Una fotografía sobre el muro colindante del tercer piso de las demandantes, construido antes del multifamiliar.
- 7) Licencia de construcción de las demandantes para los dos primeros niveles.
- 8) Respuesta a derecho de petición número 08223.
- 9) Una imagen de un flexometro
- 10) 9 fotografías aéreas de ambas propiedades en litigio.
- 11) Una fotografía de una columna
- 12) Carta enviada por la señora Etelevina Gómez al funcionario Alex Mauricio Botero Arcila del día 25 de abril de 2018.

- 13) Carta enviada por la señor Ana Etelvina a la señora Aurora Tobón del día 19 de Septiembre de 2018.
- 14) Carta enviada por la señor Ana Etelvina a la señora Aurora Tobón del día 8 de Enero de 2019.
- 15) Respuesta a derecho de petición con radicado 08371.
- 16) 13 fotografías sobre la fachada del edificio de las demandantes.
- 17) Ficha predial número 6502529.
- 18) Ficha predial número 6502530.
- 19) Informe pericial elaborado por la Ingeniera Civil Isabel González Bueno.
- 20) Avaluó realizado por el Doctor Martin Alonso Carvajal Calle.
- 21) Certificado Estructural de la Ingeniera Civil Sandra Patricia Suarez Moreno.
- 22) cuatro fotocopias en blanco y negro sobre las columnas del edificio multifamiliar.

Interrogatorio de Parte.

Solicito muy cordialmente a la señora Juez, que se fije fecha para que en audiencia las demandantes ANA ETALVINA GOMEZ ZULUAGA y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA, absuelvan interrogatorios de parte que formulare en forma verbal o escrita.

Testimonial.

Solicito muy cordialmente al señor Juez citar a los siguientes señores para que en audiencia pública absuelvan interrogatorio bajo juramento.

Los hechos objeto de prueba de los testigos es que se pronuncien sobre los presuntos daños ocasionados en los inmuebles propiedad de las señora ANA ETELVINA Y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA, la probables causas que lo originaron, el estado anterior y actual del inmueble de la demandada, los trámites administrativos realizados, y demás aspectos relevantes para la demostración de los hechos de la demanda.

- 1) Me permito solicitar muy cordialmente al señor Juez, que de conformidad con el artículo 228 inciso primero, se ordene la comparecencia del perito Ingeniero Civil Fredy Antonio Castañeda López, a la audiencia fin de que ratifique el informe documental denominado: Informe Pericial sobre las Posibles Causas que generan daños en la vivienda multifamiliar carrera 30 numero 24 – 26, El Carmen de Viboral.
- 2) Me permito solicitar muy cordialmente a la señora Juez, que de conformidad con el artículo 228 inciso primero, se ordene la comparecencia del perito Ingeniero Civil Fredy Alonso Noreña Henao, a la audiencia fin de que ratifique el informe documental sobre los costos de demolición y nueva edificación de la propiedad de las demandantes.
- 3) En subsidio de lo anterior, y en vista de que la parte demandante apporto dicha prueba como DOCUMENTAL, se solicita muy cordialmente a la señora Juez que de conformidad con el artículo 262 se orden la ratificación de los informes presentados por los Ingenieros Fredy Antonio Castañeda López y Fredy Alonso Noreña Henao.
- 4) Rubiela del Socorro Osorio Tobón, C.C. 21.626.444, ubicada en la carrera 30 números 24 – 18, apartamento 301, Municipio de El Carmen de Viboral, Cel 311 646 28 99, no posee correo electrónico.

- 5) Diego Alonso Osorio Arbeláez, c.c. 71.116.740, vereda Samaria, Sector el Cristo Kilometro 2, finca 77, entrando por la finca de Luis Eduardo Osorio, Municipio de El Carmen de Viboral, correo electrónico diego.osorio7819@gmail.com
- 6) Omar Eleazar Gómez Ossa, C.C. 3.436.556, con domicilio en la carrera 33 A numero 37 – 33, Municipio de El Carmen de Viboral, correo electrónico osoriolala100@gmail.com

PRUEBA PERICIAL

Solicito muy cordialmente a la señora Juez decretar como prueba pericial el Informe presentado por la Ingeniera Civil Isabel González Bueno, identificado con C.C. 1.037.579.737, Tarjeta 052021753 ANT, ya aportado en la contestación de demanda inicial.

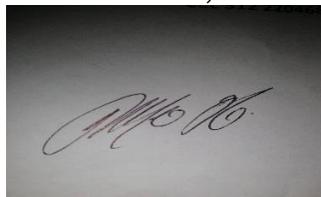
NOTIFICACIONES

AURORA TOBON DE OSORIO: Carrera 30 numero 24 – 18, apartamento 301, Municipio de El Carmen de Viboral, no tiene correo electrónico.

WILSON ALBERTO GUIZADO HERNANDEZ: Calle 41 número 51 – 15, oficina 247, Medellín, Cel. 312 220 46 81, correo electrónico: wilsongh54@outlook.com.

Del Señor Juez,

Atentamente,



WILSON ALBERTO GUIZADO HERNANDEZ

C.C. 71.733.659 de Medellín

T.P.94.011 C.S. de la J.

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

E.S.D.

DTE. ANA ETELVINA Y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA

DDO. BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO

RDO. 2019 – 0184

REF: CONTESTACION REFORMA DE DEMANDA

WILSON ALBERTO GUIZADO HERNANDEZ, mayor y con domicilio en la ciudad de Medellín, identificado con C.C. 71.733.659, y T.P. 94.011 del C.S. de la J. actuando como apoderado de la señora **BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO**, identificada con C.C. 21.622.521, persona igualmente mayor y con domicilio en el Municipio de El Carmen de Viboral, me permito, de conformidad con el artículo 96 del C.G.P; presentar la contestación a la reforma de la demanda (favor no tener en cuenta la presentada el día de ayer), así.

FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

Al hecho primero: Se admite.

Al hecho segundo: Se admite que las señoras MARIA EDELMIRA y ANA ETELVINA GOMEZ ZULUAGA, son propietarias de los inmuebles ubicados en la carrera 30 numero 24 – 26 apartamento 101 y carrera 30 numero 24 – 30 apartamento 201, respectivamente.

Se niega que la señora ANA ETELVINA GOMEZ tenga solo una terraza en la carrera 30 numero 24 – 30, en esta plancha construyo de manera ilegal y sin licencia de construcción un tercer piso, compuesto por varios apartamentos, además de un área construida en la plancha donde debería existir un vacío, y una construcción tipo “palomera”, adherida a los 3 pisos, (ver anexo 1 de la contestación de demanda inicial).

Se admite que sean colindantes con la señora AURORA TOBON.

Al hecho tercero: Se admite parcialmente, luego se aprobó un quinto piso.

Al hecho cuarto: Se admite; aclarando que a los señores: ANGELA MARÍA RAMÍREZ MORENO, FLAVIO DE JESÚS QUINTERO RAMÍREZ, LINO DE JESÚS GIRALDO GIRALDO, ANA LUCIA LÓPEZ GIL, YENY ANDREA GIRALDO LÓPEZ, ALEIDA EMILCEN ARBELÁEZ OSORIO, GUILLERMO ANTONIO OCAMPO GÓMEZ, EDELMIRA GÓMEZ ZULUAGA, ANA ETELVINA GÓMEZ ZULUAGA, POR LA OBRAS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEBERÁN SER SUBSANADAS POR EL TITULAR DE LA LICENCIA; no se les ha causado ningún perjuicio, y que se dio cumplimiento a todas las exigencias legales, al punto que se otorgo la licencia de construcción.

Al hecho quinto: No me consta, dice el demandante “entre los meses de junio de 2016”.

Al hecho sexto: Se niega, la construcción inicio una vez otorgada la licencia de construcción, 30 de agosto de 2016, y finalizo en el mes de julio de 2018.

Al hecho séptimo: Se niega.

Estas actas no son una obligación legal; pero si se cumplió con la debida publicidad, se fijó el edicto, se enviaron las respectivas comunicaciones a los colindantes, (incluidas las demandantes), se efectuó la fijación de valla resistente a la intemperie de color amarillo, (folios 55 a 61).

En oficio remitido por el señor WILMAR HERNAN GOMEZ MONTOYA, Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, a la Personera Municipal ALEJANDRA ARENAS MORENO, en el asunto: Respuesta a sus oficios radicados PM 409, PM 413, PM 448 y PM 504 de 2018, se dijo:

“En atención a las solicitudes bajo los radicados de la referencia me permito informarle que en los casos de las señoras,...Ana Etelvina Gómez Zuluaga y Maria Edelmira Gómez Zuluaga...se realizaron visitas a cada una de las edificaciones...”

La Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial dando cumplimiento a la normatividad vigente para los casos en mención realizo las respectivas notificaciones a los vecinos colindantes de las solicitudes de licencia que se encontraban en curso en el despacho con el fin de que los interesados conocieran la norma que les sería aplicable y el cumplimiento de los requisitos tanto técnicos como jurídicos. (Ver anexo 2).

Al hecho octavo: Se niega; la construcción realizada antes y después del día 27 de marzo de 2017 es legal, mi apoderada tramito ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial de El Municipio de El Carmen de Viboral la adición y modificación a la edificación aprobada mediante resolución número 2035 del 30 de agosto de 2016, siendo legalizada mediante resolución 3741 del 23 de Octubre de 2017.

En todo caso no puede decirse que es una construcción ilegal, en principio se obtuvo la resolución 2035, y posteriormente ciertas modificaciones se legalizaron mediante la resolución 3741, en conclusión, no puede determinarse ilegalidad en dicha obra, (folios 81 a 83, y anexo 3 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho noveno:

Se niega, esto implica una simple visita sin verificación ni estudio técnico, además dicho proceso administrativo fue superado por la demandada; además en lo transcrito del informe se menciona “Construcción ilegal”, pero esta fue legalizada mediante resolución 3741, en conclusión no puede determinarse ilegalidad de dicha obra (folios 81 y 83, anexo 3 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho decimo: Se admite parcialmente, es cierto que se ordenó la suspensión pero antes de resultar efectiva o imponerse los sellos se superó con el inicio del trámite de la resolución 3741 del 23 de Octubre de 2017.

Al hecho décimo primero: Se admite parcialmente, se impuso una multa pero igualmente se resolvió por parte de la administración en la resolución 2378 del 21 de Junio de 2017 lo siguiente: “*ARTICULO TERCERO: se concede un término de 60 días para que solicite el reconocimiento de la construcción ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, se duplicara el valor de la multa impuesta*”.

Así mismo se pronunció el Alcalde del Municipio de El Carmen de Viboral, en respuesta a derecho de petición, radicado 1699: “..., *y mediante resolución número 2378 del 21 de Junio de 2017 se resuelve sobre una infracción urbanística y se ordena la legalización de la Adición de conformidad a lo establecido en la ley 1801 de 2016:...*”, (Negrillas fuera del texto), (Ver anexo 4).

Mi apoderada efectivamente dio cumplimiento a lo ordenado en esta resolución, solicito y le fue aprobada la legalización por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial de El Municipio de el Carmen de Viboral mediante resolución 3741 del 23 de Octubre de 2017, por lo tanto se superó cualquier ilegalidad.

Al hecho décimo segundo: Se admite parcialmente, no es cierta la apreciación subjetiva del demandante en relación a que la señora AURORA TOBON se aprovechó del desconocimiento de la señora ANA ETELVINA GOMEZ, esta última no es una interdicta, antes por el contrario es 11 años menor que la demandada (folios 33 y 34); sumado a esto se realizaron entre ellas compras y ventas recíprocas, entonces ambas resultaron beneficiadas con la construcción de sus respectivos muros medianeros; además, la señora Etelvina Gómez fue la última en comprar el tope, el 29 de julio de 2017, así que ya tenía conocimiento previo sobre la clase de contrato que se estaba realizando, por cuanto ya ella había vendido el 1 de Julio de 2017.

De otro lado, bien puede observarse en el expediente la avidez con que tramita los derechos de petición y demás solicitudes administrativas que ha realizado; además la señora BLANCA AURORA pago un mayor valor, lo que no redundo en un aprovechamiento.

Es cierto que se compraron correlativamente los topes, por esta razón es que dicho bien inmueble resulta común para ambas partes. (folios 72 y 123).

Al hecho décimo tercero: Se admite parcialmente, es cierto que en la resolución 2035 del 30 de agosto de 2016, se autorizó la edificación de un multifamiliar de cuatro niveles, pero igualmente en la resolución 3741 del 23 de Octubre de 2017 se autorizó la construcción de cinco niveles.

Al hecho décimo cuarto: Se admite parcialmente, se solicitó desde el 17 de abril de 2017 la adición, antes de haberse terminado la construcción, entonces la adición fue correlativa al último año de terminación del edificio; obsérvese que según el hecho sexto esta fue finalizada en julio de 2018, y el último piso que se construye es el quinto.

Al hecho décimo quinto: Se admite

Al hecho décimo sexto: No me consta, ni la fecha de las presuntas afectaciones así como tampoco la indeterminación del hecho al mencionar muros, pisos y cierre de puertas en forma genérica, en otras palabras, no se dice cuales muros o parte del piso y cuales puertas, por ende resulta imposible determinar la factibilidad de este hecho, así como tampoco el levantamiento de suelos.

Al hecho décimo séptimo: No me consta, se dice en el hecho: “*Como consecuencia de las afectaciones, en el mes de marzo...*”; no se determinan en este hecho cuales son las presuntas afectaciones.

Al hecho décimo octavo: Se admite parcialmente que la demandante dice haber realizado varias quejas a la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, pero no se sabe por esta parte cuantas.

Es cierto que se realizó una visita por el funcionario Alejandro López Narváez el día 6 de febrero de 2018.

Al hecho décimo noveno: Se niega; el demandante generaliza sobre los perjuicios, dice “...grietas en paredes y pisos que tiene los inmuebles...así como los desniveles de las puertas y la dificultad para cerrarlas.”, (subrayado del suscrito), cuando en el informe del funcionario se singulariza, así se menciona: “...en la vivienda del segundo piso un agrietamiento y en el sillar de las ventanas...en la vivienda del primer piso se observa una contracción...en una de las habitaciones y el corredor de la vivienda...y la puerta de entrada a la casa...”; nada se dice sobre suelos. (Subrayado del suscrito).

En necesario aclarar que el señor Alejandro López Narváez es Ingeniero Industrial, profesional no idóneo para determinar dichas eventualidades (folio 87).

Bajo este mismo orden de ideas, sobre la falta de idoneidad se pronunció el Doctor WILMAR HERNAN GOMEZ MONTOYA, Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, la Personera Municipal ALEJANDRA ARENAS MORENO, en el asunto: Respuesta a sus oficios radicados PM 409, PM 413, PM 448 y PM 504 de 2018, se dice que no es posibles determinar las afectaciones:

“En atención a las solicitudes bajo los radicados de la referencia me permito informarle que en los casos de las señoras,...Ana Etelvina Gómez Zuluaga y Maria Edelmira Gómez Zuluaga...se realizaron visitas a cada una de las edificaciones con el fin de verificar las afectaciones que pueden ser producto de las construcciones que se vienen desarrollando los vecinos colindantes, sin embargo en ninguna de las visitas es posible definir con certeza la procedencia de la afectación, ni la estabilidad de las viviendas, ya que las visitas son netamente de inspección visual, no se cuenta con una información del estado de las viviendas antes de iniciar la construcción aledaña, y no se hace estudio al sistema estructural de cada edificación, toda vez que para determinar la estabilidad de una edificación se deben elaborar estudios a detalle como lo establece la NSR 10 y esta dependencia no cuenta con los medios para ello.”

Al hecho vigésimo: Se niega; no es cierto que se haya construido sobre el tope, se construyó sobre columnas y vigas de amarre.

Con relación al muro medianero, “*compartido*” según la demanda, la señora Etelvina Gómez compro a la señora Aurora Tobón el tope, o muro medianero a fin de poder edificar sin licencia de construcción el tercer piso sobre su terraza, es decir de manera ilegal, (observar foto anexa 5 de la contestación de demanda inicial); entonces, primero construyeron las demandantes Edelmira y Etelvina Gómez, un tercer nivel de manera irregular, sin columnas que la soporten, contrariando una orden expresa que se anotó en la licencia de construcción que se le otorgo a las demandantes para el primero y segundo piso, que dice: “*OBSERVACIONES: El techo del 2 Piso se permitió en losa, pero NO se permite construir 3 PISO, dado en Enero 10/81.*”, (ver anexo 1 y 6 de la contestación de la demanda inicial.).

Existe contradicción en la demanda, en el hecho dos se dice que terraza para la segunda, y en este hecho se dice muro medianero compartido en los tres primeros niveles.

Al hecho vigésimo primero: Se admite

Al hecho vigésimo segundo: Se admite parcialmente, los solicitados levantamientos de planos arquitectónicos nunca fueron remitidos al Municipio de El Carmen de Viboral.

Al hecho vigésimo tercero: Se admite parcialmente, es cierto que se realizó una inspección física realizando una medición de campo con un flexómetro, pero no resulta cierto que se haya hecho un levantamiento arquitectónico, esta función es propia de un arquitecto, y el inspector urbanístico es un abogado (ver anexo 7 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho vigésimo cuarto: Se niega.

En la respuesta del 18 de abril de 2018 se dice por el funcionario Alex Mauricio Botero Arcila: “A LA PETICION SEGUNDA: Como lo manifesté en la primera respuesta existen al parecer unas variaciones en las áreas, por lo que **se requiere un profesional idóneo y que cuente con los medios técnico para realizar el levantamiento arquitectónico** del multifamiliar para luego con este realizar una comparación con lo aprobado, para esa solicitud **se requiere del personal y los elementos para realizar el levantamiento**, la administración Secretaria de Planeación no cuenta con un arquitecto que realice el diseño y lo certifique, si usted lo considera lo puede realizar a su costa y enviarlo a la Secretaria para realizar el comparativo,…” (Negrillas del suscrito).

Lo anterior indica que la Secretaria de Planeación no tiene la capacidad científica ni técnica para un levantamiento arquitectónico.

En respuesta del mismo funcionario del día 13 de Junio de 2018 se dijo: “... y se supedito a la respuesta de los numerales primero, segundo y tercero, aun levantamiento arquitectónico del inmueble para hacer una comparación con lo evaluado, **dicho levantamiento arquitectónico no cuenta con la firma del profesional**, ya que la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial no cuenta con dicho profesional,…” (Negrillas fuera del texto).

El señor Alex Mauricio Botero Arcila, es un abogado que midió un multifamiliar de 5 piso con un flexómetro, (ver foto anexa 8 a la contestación de demanda inicial), y un programa autocad.

En ingeniería se dice que en el concepto de “área construida” se incluyen columnas y buitrones.

Si bien se observa en fotografías anexas (anexo 9 en la contestación de demanda inicial), se construyó la totalidad del lote a partir de columnas y vigas, no se dejó zona común como patios o corredores externos.

En el informe del doctor Alex Mauricio Botero Arcila, adverso del folio 108 se observa un cuadro de Excel, el cual replico así:

Área del lote, 114.31 mt²; área construida primero piso parqueadero 110.48 mts² más área patio primero 3.83 mts² da como resultado **114.31 mts², como área total** del espacio construido.

- a) Sumada el área construida del apartamento 201, 95.76Mts², más el área común del segundo piso, 11.27 mts², nos da como resultado 107.03 mts²; resta para el área total 7.28 mts².
- b) Sumada el área construida del apartamento 301, 60.47 Mts², más el área construida del apartamento 302, 40.80 mts², más el área común del
- c) tercer piso, 9.97 mts², nos da como resultado 111.24 mts²; resta para el área total 3.07 mts².
- d) Sumada el área construida del apartamento 401, 60.47 Mts², más el área construida del apartamento 402, 40.80 mts², más el área común del cuarto piso, 9.97 mts², nos da como resultado 111.24 mts²; resta para el área total 3.07 mts².
- e) Sumada el área construida del apartamento 501, 60.47 Mts², más el área construida del apartamento 502, 40.80 mts², más el área común del quinto piso, 3.75 mts², nos da como resultado 105.02 mts²; resta para el área total 9,29 mts².

Al hecho vigésimo quinto: Se niega.

El día 26 de Junio de 2018 las demandantes se quejaron fue ante la Personería del Municipio de El Carmen de Viboral, por la presunta irregularidad en el ejercicio de las funciones públicas de los servidores públicos: Néstor Fernando Zuluaga - Alcalde, Alex Mauricio Botero Arcila – Inspector Urbanístico, Laura Edilma Osorio Tobón – Profesional Universitario, Wilmar Hernán Gómez Montoya.

Las consecuencias jurídicas de esta denuncia son probables sanciones y destitución disciplinaria, mas no tiene relevancia jurídica para este proceso civil.

Al decir el demandante: “..., *al considerar que ello se dio por haber construido encima de la cubierta de su segundo piso, aplastan los muros y pisos de los inmuebles señalados en el hecho segundo*”

Quien en realidad construyo sobre la cubierta del segundo piso, aplastando los muros y pisos de sus inmuebles, fueron las demandantes, al hacer caso omiso de la prohibición exigida por Planeación Municipal de construir un tercer piso (ver anexo 6 en la contestación de demanda inicial), además este muro no es propiedad de las demandantes, en un bien común a ambas partes.

Sumado a esto realizaron más construcciones ilegales, sin licencia autorizada por la Secretaria de Planeación, así:

- a) Construyeron tres pisos en la parte posterior de sus viviendas, adheridas a la misma en una de las esquinas que soportan la estructura, las cuales, según fotografías aéreas tienen acceso por la unión de los muros posteriores de las 2 casas principales con los muros del costado norte, vértice octogonal que debieron haber sido derribados para instalar las puertas de acceso; sea dicho de paso, que la estructura de estos inmuebles se sostiene por medio de soportes verticales en unión con otros muros, (ver primera foto del anexo 9 en la contestación de demanda inicial).
- b) Construyeron el área de un vacío que empezaba en la terraza y que terminan en el primer piso, presumo que fue para construir más habitaciones en los 2 primeros niveles, (ver página 17 del informe de la Ingeniera Isabel González Bueno, anexo a la contestación de demanda inicial).

Al hecho vigésimo sexto: Se niega.

La señora Aurora Tobón construyo conforme a lo señalado a las licencias de construcción aprobadas por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, y la mampostería fue confinada mediante pórticos en columnas y vigas en línea vertical equivalente sobre su propio terreno; es falso que se hubiera hecho uso del espacio o aire de los colindantes.

Quienes construyeron sobre el muro medianero fueron las mismas demandantes, quienes de manera ilegal, y en contravía de las normas urbanísticas construyeron un tercer piso sin licencia, apoyándose sobre el muro medianero, por eso su compra de tope.

En el anexo 10 de la contestación de la demanda inicial, bien puede observarse en líneas anaranjadas que el muro medianero del tercer piso ilegal de las demandantes termina en la viga del cuarto y quinto de la demandada; y que el muro de tapa de estos cuarto y quinto no se apoya sobre ningún muro medianero sino sobre la viga, ver líneas amarillas.

Así mismo se manifestó la Ingeniera Isabel González Bueno, pagina 27:

“De la fotografía que se muestra a continuación, se puede verificar que la mampostería de los pisos 4 y 5 del multifamiliar se apoya sobre vigas de entrepiso de su propia estructura, quienes a su vez trasladan las cargas a las columnas de concreto, puesto que como ya se mencionó, el sistema de resistencia sísmica de dicha edificación es pórticos de concreto reforzado, esqueleto principal que tiene la responsabilidad de asumir las cargas”

Contrario a lo manifestado por la señora ANA ETELVINA GOMEZ, en memorial dirigido al Inspector Urbano ALEX MAURICIO BOTERO ARCILA, el día 25 de abril de 2018, quien dijo que el edificio se monta cuando llega al segundo piso:

*“Señor Inspector Urbanístico, de conformidad a sus competencias le manifiesto que este edificio de la señora BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO a construido dicho edificio en el cual en el momento que llega **al segundo piso** de mi propiedad este se monta en un muro que se encuentra deteriorado por tener más de 40 años construidos y ha estado siempre a la intemperie, por lo que el deterioro es evidente...”* (Negrillas fuera del texto), (anexo 11 de la contestación de demanda inicial).

Así mismo, en esta fotografía puede observarse que no se extendió sobre el aire de las demandantes.

Al hecho Vigésimo Séptimo: Se admite parcialmente.

Bajo el principio de buena fe, acogiéndose las normas de convivencia y respecto de los derechos y bienes ajenos, y procurando siempre la conciliación entre las partes, la señora Aurora Tobón, pretendió, sin responsabilidad de su parte, arreglar unos daños en la propiedad de las demandantes a fin de no exacerbar la amistad que por tantos años las acompaña.

Este memorial fue firmado pero su contenido no elaborado por la señora AURORA TOBON, quien suscribió sin previamente leerlo; además en él no se indica cuales presuntos daños, ni su cuantificación; y no es como pretende la parte demandante imprimirle aceptación de daños por cuantía tan exorbitante.

Este criterio es similar al de la señora ANA ETELVINA GOMEZ ZULUAGA, quien acepta que la demandada nunca ha tenido el deseo de resarcir los graves daños y que ella no tiene conocimiento de nada, así se expresó en carta enviada a la demandada el día 19 de septiembre de 2018:

“Igualmente señora BLANCA AURORA TOBON, propietaria de la construcción colindante nunca ha manifestado su deseo de resarcir los graves daños estructurales que ha ocasionado su edificio, lo que ha expresado es que sus hijos son los que realizan los acuerdos y que ella no sabe de eso.” (Anexo 12 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho vigésimo octavo: Se admite parcialmente.

Se dice en el párrafo transcrito que una de las probables incidencias de los presuntos perjuicios son el largo tiempo de construido los inmuebles de las demandantes, más de 40 años; y más adelante se menciona que ambas partes se encuentran en incertidumbre.

Este memorial fue firmado pero no elaborado por la señora AURORA TOBON, quien delego dicha función en sus hijos.

En memorial de la señora ANA ETELVINA GOMEZ, del 8 de Enero de 2019, manifiesta el nulo interés de la señora AURORA TOBON por llegar a un acuerdo:

*“..., donde se le hicieron varias solicitudes y a las cuales no obtuve contestación de su parte, con ello se evidencia que con sus escritos **no** es la reiterada situación de llegar a un acuerdo.”* (Negrillas fuera del texto). (Anexo 13 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho vigésimo noveno: Se niega.

Bien mirado el texto que se transcribe en la demanda, este no determina una responsabilidad de la demandada, allí se dice es lo siguiente:

Más adelante: *“Espero una respuesta positiva de su parte y de su hermana, o un acercamiento para llegar a un arreglo lo más pronto posible a fin de evitar inconvenientes mayores con **su** construcción”*; (Negrillas fuera del texto), allí se dice con **su** construcción, refiriéndose a la de los Gómez, sería una probable responsabilidad si se hubiera dicho: como **mi** construcción

Anterior a este texto se dice:

“..., y teniendo de presente que su edificación lleva más de 40 años de construida y le está generando un estado de intranquilidad a usted y su familia, según lo ha manifestado en ocasiones anteriores.”; lo cual indica que la intranquilidad deviene de ser una construcción muy antigua, con más de 40 años con deterioro evidente. (Leer contestación al hecho 26)

Esta es una reiteración de pretender colaborar a las demandantes en el arreglo de sus casas con más de 40 años de construida, lo cual indica la probabilidad de que sufra averiaciones por la vetustez de su propia estructura.

Al hecho trigésimo: Se niega

En la mayoría de las veces ambas partes se requirieron por escrito.

No resulta cierto que se negara a la intervención de un perito, la demandada siempre estuvo presta a determinar con un profesional la probable causa y existencia de los daños.

En carta enviada a la señora ETELVINA Y EDELMIRA GOMEZ, el día 2 de agosto de 2018 se dijo:

“Inicialmente en el mes de Julio de 2017, luego de terminada la construcción se llevó al constructor responsables de la ejecución de la obra de mi propiedad para que programara los arreglos (señor Diego Osorio) y no le fue permitido, aduciendo de su parte que debía esperar un tiempo a que la construcción nueva se asentara, situación que se consideró pertinente.

En febrero de 2018 luego de otra conversación con usted considero que era mejor escuchar el concepto de una persona idónea, se llevó de mi parte a un ingeniero civil (Juan Carlos Moreno) para que emitiera un concepto y tampoco permitió los arreglos sugeridos por este.”

Es necesario aclarar que para estas fechas la señora AURORA TOBON no tenía la suficiente información técnica y profesional para determinar que los daños no eran causados por la construcción de su multifamiliar; y como se dijo anteriormente no puede entenderse una aceptación de unos presuntos daños por la cuantía exigida.

Es cierto que siempre se dijo *“...advirtiendo la necesidad de contar con la intervención de un perito para determinar los daños reales...”*, tal como se menciona en el hecho, pero esta advertencia nunca se superó, no se realizó un informe técnico que determinara la causa de los daños, es así que la demandada nunca pudo aceptar la presunta responsabilidad por inexistencia de un concepto profesional que así lo determinara, nadie se hace responsable frente a lo desconocido.

Así se dijo por la señora ANA ETELVINA GOMEZ, en carta del día 8 de Enero de 2019: “De acuerdo a lo anterior solicito dar respuesta al radicado 04805 para poder determinar según sus ingenieros quienes fueron a mi casa a ver los daños como son: - Diego Osorio “constructor responsable de la Obra Multifamiliar de su Propiedad” no existe ningún tipo de documento u oficio en el que se determine cuáles fueron los daños a arreglar ni la cuantía, Ingeniero Civil Juan Carlos no existe documento técnico del peritaje realizado...” (Anexo 13 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho trigésimo primero: Se admite parcialmente.

Este informe hace parte de una investigación disciplinaria, en donde por obvias circunstancias el sujeto procesado no es la señora AURORA TOBON.

De cualquier forma debo replicar lo siguiente:

Se dice en la demanda:

“Existen fisuras y agrietamientos en paredes y pisos en los **tres niveles** de la edificación objeto de la inspección visual. Estas patologías **podieron haber sido ocasionadas** por la construcción del multifamiliar ubicado en la carrera 30 numero 24 – 16/18. Asimismo, los pisos en el primero nivel han sufrido el desprendimiento de baldosas y se observan algunos desniveles” (Negrillas fuera del texto); la palabra “podieron”, indica una simple posibilidad o contingencia.

Frente a este informe debo manifestar que la propiedad solo tiene licencia de construcción para el primer y segundo piso, y según este informe tiene un tercer piso; más aún en la licencia de construcción se expresa lo siguiente: “OBSERVACIONES: EL techo del 2 piso se permitió en losa, pero NO se permite construir 3 PISO.” (Anexo 6 y 14 de la contestación de demanda inicial).

Más adelante en la demanda se transcribe lo siguiente:

“Desde el patio de la edificación visitada se observa que el multifamiliar colindante no construyo su propio muro de cerramiento, sino que utilizo entre ambas construcciones como medianero. Así mismo, a partir del **tercer nivel**, los muros de cerramiento de los pisos adicionales del multifamiliar se apoyaron sobre la **cubierta y los lagrimales** de la propiedad de las señoras Maria Edelmira y Ana Etelevina Gómez Zuluaga.” (Negrillas fuera del texto)

No es cierto que los muros de cerramiento de los pisos adicionales del multifamiliar se apoyaron sobre la cubierta y los lagrimales, esto resulta imposible, como sostener un cuarto o quinto piso sobre una cubierta; las cubiertas son estructuras de cierre superior que sirve como cerramientos exteriores para protegerse de los agentes climáticos entre otras funciones, y en este caso la cubierta de la construcción ilegal del tercer piso de los demandantes es un techo en teja de eternit, como considerar que se apoyan dos pisos sobre dicha estructura. Bien se observa que el cuarto y quinto piso del multifamiliar se encuentra a más de un metro de altura de la cubierta y que se apoyan sobre una viga que a la vez se sostiene sobre una columna.

Ahora refiriéndonos a los lagrimales, que son elementos que se colocan en la parte superior de los muros para evitar que el agua se filtre por los mismos, sirven de tapa para los muros; bajo este concepto como construir dos pisos sobre unas tapas.

En este mismo hecho el demandante transcribe:

“No se cuenta con evidencia o registro fotográfico antes de la construcción del multifamiliar, que permita verificar que el deterioro que ha presentado la edificación **sea causa única y exclusivamente** por dicha intervención”. (Negrillas del suscrito). Esto indica que pueden existir otras o una causa diferente, como la construcción ilegal del tercer piso, sin columnas de confinamiento; además de que se construyó de manera ilegal por las demandantes, en la parte posterior de sus

inmuebles, tres pisos tipo “palomera”, totalmente unidas al primero y segundo nivel de sus propiedades, que por simple inferencia puede determinarse que para acceder a él debieron romperse los muros posteriores en el ángulo con el muro del costado norte, es decir, demolieron una esquina de la edificación, para instalar puertas de acceso, situación que puede presentar inclinación de su eje vertical modificando la estabilidad de sus casas.

En relación con que “no se cuenta con evidencia o registro fotográfico ante de la construcción del multifamiliar,”; frente a esto debo manifestar que si existen evidencias de las circunstancias anteriores del inmueble:

- a) La señora ETELVINA GOMEZ, en sus cartas del 25 de abril de 2018, manifiesta el deterioro evidente de su pared (anexo 10 de la contestación de demanda inicial).
- b) Existen fotos de la fachada donde se observa el deterioro de su balcón, anexo 15.
- c) Se dice en reiteradas ocasiones que los inmuebles son de más de 40 años, indicando con ello su vetustez y desgaste de materiales.
- d) Existen documentos públicos que indican las condiciones en que se encontraba el inmueble.
 - En ficha predial número 6502529, correspondiente a la carrera 30 numero 24 – 28 apartamento 101, se dice que la ESTRUCTURA, ARMAZON: concreto hasta tres pisos, MUROS: bloque, ladrillo, madera fina; CUBIERTA. Entrepiso, **CONSERVACION: Regular** (Negrillas fuera del texto), (Anexo 16 de la contestación de demanda inicial).
 - En ficha predial número 6502530, correspondiente a la carrera 30 numero 24 – 30 apartamento 201, se dice que la ESTRUCTURA, ARMAZON: concreto hasta tres pisos, MUROS: bloque, ladrillo, madera fina; CUBIERTA. Entrepiso, **CONSERVACION: Regular** (Negrillas fuera del texto), (Anexo 17 de la contestación de demanda inicial).

Al hecho trigésimo segundo: Se niega.

Este documento fue firmado sin conocimiento exacto de su contenido, así como tampoco fue elaborado por la señora AURORA TOBON, bien puede observar señora Juez en copia de cedula de ciudadanía de la demandada que esta tiene 82 años de edad, así igualmente se dice en dicho texto: “Aclaro que tengo 80 años y que la memoria me falla algunas veces por lo que he recurrido a mis hijas para que se ocupen de la situación ya esto ha creado mucha angustia tanto a mi como a mi familia,...”, en igual sentido se pronunció en carta enviada a las demandantes del día 11 de Octubre de 2018: “Como lo ha manifiesta usted, es cierto que tres de mis hijas se presentaron a tratar de llegar a un acuerdo y que la conversación se prolongó casi por tres horas en los mejores termino por ambas partes, tal como lo afirman mis hijas (que me representan por ser una persona de 79 años de edad), de no ser así no se hubiera tardado tanto tiempo...”, (folio 113).

De cualquier forma se pronuncia la parte demandada así:

Me permitiré transcribir la parte final del hecho:

“ARTICULO 2.2.6.1.1.15 **Responsabilidad del titular de la licencia.** El titular de la licencia o del permiso será el responsable de toda las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma., es por esto que me estoy responsabilizando por los daños que **puede haber ocasionado** y que mi finalidad es responder de conformidad a lo establecido en la norma.”

Es un acogimiento general a la norma, como lo tiene que hacer cualquier ciudadano según lo señala el artículo 6 de la Constitución Política, las normas jurídicas son vinculantes; obsérvese señora Juez que en el texto transcrito la persona que lo elaboro está reconociendo su vinculación a la norma, dice “*es por esto*”, por la ley, que presuntamente se está responsabilizando por los daños “*que puede haber ocasionado*”, entonces no reconoce ninguna daño concreto, simplemente dice que pudo o no haber ocasionado, y que responderá por exigencia legal de la norma; y lejos resulta imaginar que se responsabiliza por la suma de más de mil millones como lo pretende la demandante.

Al hecho trigésimo tercero: No me consta, que se pruebe.

Al hecho trigésimo cuarto: No me consta, que se pruebe.

Al hecho trigésimo quinto: Se niega, no existe relación alguna procesal con las otras viviendas aledañas, y con relación a las demandantes se tiene una colindancia no de 2 pisos sino de tres; este tercer piso obedece a que la señor AURORA TOBON le vendió a las demandantes el muro medianero y ellas construyeron sin licencia, de manera ilegal un tercer piso con cerramiento en el tope común.

Al hecho trigésimo sexto: Se niega, en dicho informe no se especifica nada en relación con las construcciones aledañas, con relación al resto deberá probarse.

Al hecho trigésimo séptimo: Se niega, no existe la posibilidad exacta de derrumbamiento, salvo que sea consecuencia de la construcción de un tercer piso ilegal en la propiedad de las demandantes; no existe espacios perdidos en la casa, y quien debe cumplir con la separación de la casa son los demandantes quienes vendieron y compraron el tope.

Al hecho trigésimo octavo: Se niega, esta probabilidad de asentamiento ya termino, la estructura ya se asentó y no existe probabilidad de colapso, además tampoco puede decirse que la mayoría de las casas aledañas son en mampostería simple.

Al hecho trigésimo noveno: Se niega, la franja de terreno pertenece a ambas partes, se compraron mutuamente el tope.

Al hecho Cuadragésimo: No me consta, que se prueba

Al hecho cuadragésimo primero: No me consta, que se pruebe.

Al hecho cuadragésimo segundo: No me consta, que se pruebe.

Al hecho cuadragésimo tercero: Se niega.

Resulta curioso que la indemnización se solicite por un valor casi exacto al avaluó presentado por la parte demandada.

El avaluó presentado por esta parte procesal por la suma de \$481.492.750, corresponde al valor de tres pisos construidos, mas un patio en la parte de atrás, mas el lote de terreno donde se asienta la propiedad de las demandantes, mas el “aire”, de la misma (ver anexo 20 de la contestación de demanda inicial).

Es imposible determinar el avaluó de una construcción nueva hasta tanto no exista físicamente o en planos arquitectonicos, pero la solo experiencia y la deducción nos ayuda a comprender sin asomo de duda que una construcción de hace 40 años no puede tener un valor económico similar al de una construcción nueva, sobre pasa en mucho su valor.

Por esta razón resulta ilógico que el daño sea mucho mayor al valor del bien afectado, pretenden los demandantes una indemnización superior al valor real de los bienes inmuebles, lo cual constituye un enriquecimiento sin causa.

Al hecho cuadragésimo cuarto: No me consta que se pruebe, desconocemos el interior de la vivienda.

Al hecho cuadragésimo Quinto: Se niega, estos gastos procesales corresponden al tema de Costas Procesales según la determinación de la sentencia, y por lo tanto no puede tenerse como daño emergente.

Al hecho cuadragésimo sexto: Se niega.

No es un hecho fenomenológico, es una simple apreciación argumentativa de la parte demandante sin señalamiento exacto de sentencias.

Tampoco resulta cierto que para estos hechos deba aplicarse el régimen objetivo de responsabilidad.

Al hecho cuadragésimo séptimo: Se niega.

No existe responsabilidad por daños de la demandada.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por el contrario solicito muy cordialmente a la señora Juez, acoger las excepciones de mérito que formulare y se condene en costas a la parte demandante y daños extrapatrimoniales en favor de la demandada.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Solicito muy cordialmente al señor Juez que se acojan las excepciones de mérito que propongo a continuación y se absuelva a la demandada BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO, y en consecuencia se condene en costas procesales a las demandantes ANA ETELVINA GOMEZ ZULUAGA Y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA, además de los daños extrapatrimoniales.

1) Culpa Exclusiva de la Victima.

Las demandantes tienen además de los dos primeros niveles las siguientes construcciones sin licencia o autorización por parte de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, lo cual indica que todas estas solicitudes tienen incidencia única y exclusiva sobre los presuntos daños ocasionados a sus inmuebles, son la causa directa de las posibles fisuras y grietas de sus propiedades:

- a) Es indudable y existe prueba suficiente de que las demandantes tienen un tercer piso con varios apartamentos de manera ilegal, es decir, sin licencia de construcción.

En la licencia de construcción que se otorgó para los dos primeros niveles se especificó de manera clara la imposibilidad de construir un tercer piso.

Se sabe por informe de la parte demandante, que este tipo de construcción se apoya sobre mampostería reforzada (muros con varillas), sin columnas ni vigas de confinamiento, no aptas para la construcción de más de dos pisos.

Este tercer piso fue construido antes del multifamiliar de la demandada, y como se manifestó en los hechos, al momento de construir usaron el muro medianero como soporte de su construcción, por el cual pagaron un “tope”.

Existe contradicción en la demanda sobre el hecho de que el multifamiliar inicio su construcción sobre el segundo piso de las demandantes, pero al mismo tiempo manifiestan que fue sobre el tercero; la realidad es que nunca se construyó ningún muro sobre alguno “tope” medianero, este fue sobre un viga a más de un metro de distancia del tercer piso de las demandantes.

Es totalmente falso que se haya usado el aire o espacio de las demandantes.

- b) Las demandantes tienen licencia de construcción para una terraza, y en los planos aprobados se observa que tiene un vacío en el costado norte de la terraza, pero en fotos aéreas, y en informe técnico, puede observarse claramente que este fue construido, y adicionado sobre este vacío una habitación en el tercer piso, incluyéndole así mayor peso a la edificación, más en una zona que no tiene cimientos, según planos aprobados; cabe inferir que en los dos pisos, 1 y 2 se construyeron más habitaciones en el espacio de este vacío.
- c) En la parte posterior las demandantes construyeron tres pisos en una forma denominada en lenguaje común “palomera”, la cual se apoyó y se encuentra unida a la planta principal de los dos niveles de las demandantes, este obviamente ejercer fuerza sobre su estructura.

Además bien puede observarse en las fotografías aéreas, que los muros que lindan con el patio no tiene puertas de acceso a la “palomera”, así de que, para poder entrar a dicha construcción necesariamente debe ser por la planta principal, por los 2 niveles de las demandantes, y donde se unen, según planos de licencia de construcción, existían unos muros que formaban un ángulo, lo cual indica que estos fueron permeados para instalar puertas de acceso a la “palomera”.

Recuérdese que los inmuebles de las demandantes se sostienen sobre muros, sin columnas, y los que se unen a la “palomera”, son muros de cierre de la estructura, hace parte del perímetro, y más cuando se trata de muros que forman el ángulo de dicha estructura, (no son divisorios ni internos).

2) El Presunto Daño es Preexistente y No Imputable a la Demandada.

En los hechos de la demanda se enuncio que los presuntos daños de las demandante son preexistentes a la construcción realizada por la señora AURORA TOBON; existe prueba suficiente para demostrar que el estado anterior de los inmuebles de las demandantes era regular, que ya se encontraba agrietado, que los pisos, paredes, puertas y ventanas sufrieron el rigor de los años, más de 40 como lo manifestaron las demandantes.

Así mismo en memoriales dirigidos a la demandada aceptan con frases como: “*se encuentra deteriorado por tener más de 40 años construidos y ha estado siempre a la intemperie, por lo que el deterioro es evidente...*”

En todo caso no existe prueba que demuestre que los daños fueron posteriores a la construcción del multifamiliar.

3) Falta de nexo causal entre el hecho de la construcción del multifamiliar de la señora AURORA TOBON DE OSORIO y los presuntos daños de las propiedades de las señoras ANA ETELVINA y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA

La señora BLANCA AURORA TOBON DE OSORIO, actuó conforme a la ley, tramito ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral las licencias de construcción de un multifamiliar de cinco pisos, las cuales le fueron aprobadas al haber cumplido todos los requisitos exigidos.

Pero no solo en lo formal se cumplió con lo requerido, este multifamiliar, se levantó en línea vertical sobre su propio lote, nunca se incursiono sobre el aire o espacio de las demandantes.

Así que no puede imprimírsele que por violación de alguna ley o reglamento se presuma el nexo de causalidad o culpabilidad, este no existió, y en caso de considerarse que algunos supuestos ínfimos de la construcción son relevantes por los demandantes, esto no indica que sean una causa directa e idónea en la consecuencia de algunas presuntas fisuras.

Por el contrario la edificación de las demandantes, presenta tres incongruencias legales y reglamentarias, que ante su violación se presume el nexo causal y la culpabilidad en la consecución del daño, y no puede ser de otra forma, no se necesita ser perito en la materia para determinar que el hecho atípico de prohibirse la construcción de un tercer piso en una licencia de construcción es porque planeación municipal determino la imposibilidad de que su estructura soporte un tercer nivel; lo que pretendo decir, es que las licencias se otorgan de carácter permisivo, regulatorio, mas no prohibitivo, es decir, se otorgan licencia para una edificación de 21 pisos, pero en la licencia no se coloca la observación “*se prohíbe construir 22 pisos*”.

En este caso concreto se prohibió construir tercer piso por la vulnerabilidad de su estructura, sin pórtico de comunas reforzadas, y solo apoyándose sobre una mampostería.

A esto debe sumársele que se construyó sobre un vacío y se le adhirió a su estructura otros tres pisos las susodichas “*palomeras*”

4) Fuerza Mayor.

En reiteradas ocasiones la parte demandante manifiesta que su propiedad tiene más de 40 años, y que algunos muros de encuentran a la intemperie, lo que ocasiona su fragilidad.

Así mismo su estado de conservación ha sido regular, según documentos públicos.

Como bien puede observarse en fotografías, la edificación de las demandantes ha presentado grietas en sus balcones, y el piso aún se encuentra en baldosa (no en cerámica que es lo usado en la actualidad), lo que implica que aún tienen atenores como conductos de desagüe, los cuales siempre presentan porosidad ocasionando desniveles en sus pisos.

Lo que pretendo manifestar es que el paso del tiempo ejerce una fuerza superable en caso de bienes materiales, como la construcción, y estos pueden ser sostenidos bajo un mantenimiento constante, pero en caso de negligencia se torna insuperable, ocasionando daños en los bienes.

5) Enriquecimiento sin causa

Pretende las demandantes que se haga la demolición de sus dos pisos que llevan más de cuarenta años construidos y que se les reconstruya con materiales nuevos, resulta por demás obvio que el valor de la construcción actual no es el mismo que el valor de la propiedad como construcción nueva, el valor del probable daño pretendido excedería en mucho el del presunto daño real.

Se presento por esta parte procesal un avaluó de las propiedades de las demandantes tasadas en la suma de \$481.492.750, correspondiente al valor de tres pisos construidos, más un patio en la parte de atrás, más el lote de terreno donde se asienta la propiedad, más una palomera, más el "aire", de la misma; y lo pretendido por los demandantes es la suma de \$508.885.531, es decir, un exceso de \$27.392.781, esto sin tener en cuenta que el valor del avaluó incluye bienes que no son objeto de las pretensiones de la demanda.

Es imposible determinar el avaluó de una construcción nueva hasta tanto no exista físicamente o en planos arquitectónicos, pero la sola experiencia y la deducción nos ayuda a comprender sin asomo de duda que una construcción de hace 40 años no puede tener un valor económico similar al de una construcción nueva, sobre pasa en mucho su valor.

Por esta razón resulta ilógico que el daño sea mucho mayor al valor del bien afectado, pretenden los demandantes una indemnización superior al valor real de los bienes inmuebles, lo cual constituye un enriquecimiento sin causa.

6) Inexistencia del Daño.

Considera esta parte procesal que el daño no existe, y de existir no le es imputable a la demandada por falta de nexo causal entre la construcción del multifamiliar y los daños de las demandantes.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO (Como parte de las excepciones de mérito).

Conforme lo señala el inciso primero del artículo 206 del C.G.P. me permito manifestar en forma clara y expresa que **objeto** el juramento estimatorio realizado por la parte demandante.

La especificación razonada sobre la inexactitud a la estimación de la indemnización de perjuicios se sustenta así:

Bien sabemos que el juramento estimatorio es una prueba formal, y como tal es posible desvirtuarla en su cuantía en el transcurso del proceso, demostrando que la causa generadora del presunto daño son la culpa exclusiva de las victimas al tener unas construcciones ilegales con expresa prohibición de Planeación Municipal (además de otras excepciones), por lo tanto la indemnización que se pretende por los demandantes se objeta, y al no existir nexo causal, es decir, en la generación del daño medio una causa extraña implica que la demandada no tiene responsabilidad alguna, y bajo ese orden, no hay daño indemnizable, por lo tanto se calcula en -0- (cero pesos).

Quiero demostrar la inexactitud del juramento estimatorio en cuanto que el valor del daño excede al valor de los inmuebles de las demandantes de manera ostensible, la indemnización solicitada es por la suma de \$508.885.531, y el avaluó de los inmueble es por la suma de \$481.492.750, esto teniendo presente que sobre este valor se incluye la construcción ilegal sobre la terraza y obviamente el lote donde se apoya la edificación y su aire.

En necesario aclarar que con el avalúo no se quiere indicar un valor exacto por la probable compensación o indemnización, pues este solo se limita a dar un valor comercial actual de los inmuebles de las demandantes, con la finalidad de indicar la mala fe en la inexactitud de juramento estimatorio, además, mal podría tenerse como valor de daños cuando lo que se solicita es la reconstrucción de los inmuebles y este hecho, siendo futuro, resulta indeterminable.

En otras palabras, en este avaluo se incluye la construcción ilegal sobre la terraza, el lote donde se apoya la edificación y su aire, (también ha de tenerse presente que las dos casas tiene un solar en la parte de atrás, el cual no fue incluido), entonces mal podría considerarse como una posibilidad de cuantía; se presenta para demostrar la inexactitud del daño expuesto por la parte demandante.

Me permito solicitar muy cordialmente al señor Juez, que en caso de que no se demuestren las pretensiones, se condene a las demandantes al pago del 5% del total de lo pretendido, en favor del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Administrativa Ejecutiva de Administración Judicial (parágrafo del artículo 206 de C.G.P.)

Bajo este mismo orden de ideas, me permito solicitar muy cordialmente a la señora Juez en caso de que la cantidad exceda el 50% de la que resulte probada, se condene a las demandantes al pago del 10% de la diferencia entre lo estimado y lo probado, en favor del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Administrativa Ejecutiva de Administración Judicial.

PRUEBAS

Documentales

Las mismas pruebas que se presentaron con la contestación de la demanda inicial.

- 1) Copia autentica de la escritura pública número 309 del 24 de marzo de 1998, con sus respectivos anexos, planos, otorgada ante la Notaria Única del Municipio de El Carmen de Viboral.
- 2) Oficio remitido por el señor WILMAR HERNAN GOMEZ MONTOYA, Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral, la Personera Municipal ALEJANDRA ARENAS MORENO, en el asunto: Respuesta a sus oficios radicados PM 409, PM 413, PM 448 y PM 504 de 2018.
- 3) Resolución número 2035 del 30 de agosto de 2016, emitida por el Municipio de El Carmen de Viboral.
- 4) Resolución número 3741 del 23 de Octubre de 2017, emitida por el Municipio de El Carmen de Viboral.
- 5) Respuesta del señor alcalde Néstor Fernando Zuluaga a la señor Etelevina Gómez, radicado 01699
- 6) Una fotografía sobre el muro colindante del tercer piso de las demandantes, construido antes del multifamiliar.
- 7) Licencia de construcción de las demandantes para los dos primeros niveles.
- 8) Respuesta a derecho de petición número 08223.
- 9) Una imagen de un flexometro
- 10) 9 fotografías aéreas de ambas propiedades en litigio.
- 11) Una fotografía de una columna
- 12) Carta enviada por la señora Etelevina Gómez al funcionario Alex Mauricio Botero Arcila del día 25 de abril de 2018.

- 13) Carta enviada por la señor Ana Etelvina a la señora Aurora Tobón del día 19 de Septiembre de 2018.
- 14) Carta enviada por la señor Ana Etelvina a la señora Aurora Tobón del día 8 de Enero de 2019.
- 15) Respuesta a derecho de petición con radicado 08371.
- 16) 13 fotografías sobre la fachada del edificio de las demandantes.
- 17) Ficha predial número 6502529.
- 18) Ficha predial número 6502530.
- 19) Informe pericial elaborado por la Ingeniera Civil Isabel González Bueno.
- 20) Avaluó realizado por el Doctor Martin Alonso Carvajal Calle.
- 21) Certificado Estructural de la Ingeniera Civil Sandra Patricia Suarez Moreno.
- 22) cuatro fotocopias en blanco y negro sobre las columnas del edificio multifamiliar.

Interrogatorio de Parte.

Solicito muy cordialmente a la señora Juez, que se fije fecha para que en audiencia las demandantes ANA ETALVINA GOMEZ ZULUAGA y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA, absuelvan interrogatorios de parte que formulare en forma verbal o escrita.

Testimonial.

Solicito muy cordialmente al señor Juez citar a los siguientes señores para que en audiencia pública absuelvan interrogatorio bajo juramento.

Los hechos objeto de prueba de los testigos es que se pronuncien sobre los presuntos daños ocasionados en los inmuebles propiedad de las señora ANA ETELVINA Y MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA, la probables causas que lo originaron, el estado anterior y actual del inmueble de la demandada, los trámites administrativos realizados, y demás aspectos relevantes para la demostración de los hechos de la demanda.

- 1) Me permito solicitar muy cordialmente al señor Juez, que de conformidad con el artículo 228 inciso primero, se ordene la comparecencia del perito Ingeniero Civil Fredy Antonio Castañeda López, a la audiencia fin de que ratifique el informe documental denominado: Informe Pericial sobre las Posibles Causas que generan daños en la vivienda multifamiliar carrera 30 numero 24 – 26, El Carmen de Viboral.
- 2) Me permito solicitar muy cordialmente a la señora Juez, que de conformidad con el artículo 228 inciso primero, se ordene la comparecencia del perito Ingeniero Civil Fredy Alonso Noreña Henao, a la audiencia fin de que ratifique el informe documental sobre los costos de demolición y nueva edificación de la propiedad de las demandantes.
- 3) En subsidio de lo anterior, y en vista de que la parte demandante apporto dicha prueba como DOCUMENTAL, se solicita muy cordialmente a la señora Juez que de conformidad con el artículo 262 se orden la ratificación de los informes presentados por los Ingenieros Fredy Antonio Castañeda López y Fredy Alonso Noreña Henao.
- 4) Rubiela del Socorro Osorio Tobón, C.C. 21.626.444, ubicada en la carrera 30 números 24 – 18, apartamento 301, Municipio de El Carmen de Viboral, Cel 311 646 28 99, no posee correo electrónico.

- 5) Diego Alonso Osorio Arbeláez, c.c. 71.116.740, vereda Samaria, Sector el Cristo Kilometro 2, finca 77, entrando por la finca de Luis Eduardo Osorio, Municipio de El Carmen de Viboral, correo electrónico diego.osorio7819@gmail.com
- 6) Omar Eleazar Gómez Ossa, C.C. 3.436.556, con domicilio en la carrera 33 A numero 37 – 33, Municipio de El Carmen de Viboral, correo electrónico osoriolala100@gmail.com

PRUEBA PERICIAL

Solicito muy cordialmente a la señora Juez decretar como prueba pericial el Informe presentado por la Ingeniera Civil Isabel González Bueno, identificado con C.C. 1.037.579.737, Tarjeta 052021753 ANT, ya aportado en la contestación de demanda inicial.

INSPECCION JUDICIAL

Me permito solicitar muy cordialmente al señor Juez se realice Inspección Judicial a los inmuebles de las demandantes, ubicados en la carrera 30 numero 24 – 26 apartamento 101 y carrera 30 numero 24 – 30 apartamento 201, respectivamente; y a la terraza ubicada en la carrera 30 numero 24 – 30, a fin de probar el hecho de que existe una construcción de un tercer piso sin su respectiva licencia, compuesto por varios apartamentos, además de un área construida en la plancha donde debería existir un vacío, y una construcción tipo “palomera”, adherida a los 3 pisos.

En consecuencia, se pretende probar que estas construcciones ilegales tienen incidencia directa en el presunto daño que pretenden las demandantes.

Los demandados nunca tuvieron acceso a la propiedad de las demandantes, así que desconocemos con exactitud las presuntas fisuras a que hacen alusión en su dictamen pericial, por lo tanto nos resulta imposible verificar con las fotografías por ellos aportadas los hechos que representan, por lo tanto consideramos de suma importancia la practica de la Inspección Judicial con la intervención de la perito Isabel González Bueno.

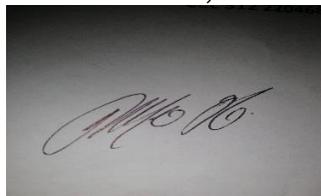
NOTIFICACIONES

AURORA TOBON DE OSORIO: Carrera 30 numero 24 – 18, apartamento 301, Municipio de El Carmen de Viboral, no tiene correo electrónico.

WILSON ALBERTO GUIZADO HERNANDEZ: Calle 41 número 51 – 15, oficina 247, Medellín, Cel. 312 220 46 81, correo electrónico: wilsongh54@outlook.com.

Del Señor Juez,

Atentamente,



WILSON ALBERTO GUIZADO HERNANDEZ

C.C. 71.733.659 de Medellín

T.P.94.011 C.S. de la J.

