

SEÑOR:

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.

SALA CUARTA CIVIL FAMILIA.

REF: PROCESO ORDINARIO.

DEMANDANTE. JULIO RIBON ORTIZ.

DEMANDADO. JOSE VILLACOB MOLINA.

REF: 080013103013201100286.

RADICADO INTERNO: 44.437

JULIO RIBON ORTIZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.85.161.045 y T.P. No. 380048 del C. S. de J, e-mail julioribon@hotmail.com, Actuando mi condición de demandante, mediante este escrito y dentro de los términos legal para ello me permito presentar **SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN**, contra sentencia de fecha 27 de octubre de 2022 en consonancia al art. 321-327 del C.G.P, por incumplimiento de Contrato de Arrendamiento , instaurados por los señores JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO- ANGULO GONZALEZ Y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA, contra JOSE VILLACOB MOLINA. de la siguiente manera.

HECHOS:

El señor Juez Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, en audiencia, luego entonces, de hacer un relato de las pretensiones realizadas por los demandantes en la demanda principal y los hechos que sustentan dichas pretensiones, las actuaciones procesales relevantes, consideraciones que se pueden apreciar en audio y en mérito de lo expuesto, por el Juez“...**PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda principal ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, instaurada por JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO- ANGULO GONZALEZ Y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA contra JOSE VILLACOB MOLINA, los motivos consignados de dicha decisión de acuerdo a lo manifestado por el juez en la audiencia quien se centró en la literalidad consignado en el contrato de arrendamiento para tomar dicha decisión, en especial se refiere a la CLÁUSULA SEXTA del contrato de arrendamiento dichos locales fueron recibidos en perfecto estado de conservación, no se pactaron adecuaciones, se acepta recibir los locales comerciales en perfecto estado de conservación, estos es correcto pero dichos locales hacen parte de un edificio de tres plantas, en los cuales en el primer piso hay 7 locales, en el segundo piso cinco apartamentos y el tercer piso 2 apartamentos, el cual

el edificio de más de 100 años y demuestra falta de mantenimiento como consta las evidencias presentadas en las pruebas aportadas en el proceso, con VICIOS OCULTO, el cual no fue detectado en el momento de la firma del contrato de arrendamiento, debido a la eliminación de los muros de carga realizado por el propietario arrendador con el fin de lograr más espacio en el primer piso y lograr así tener más locales que arrendar.

Pero lo que llevó principalmente al juez en negar las pretensiones de acuerdo a lo manifestado por este en la audiencia, en razón de que en el expediente, no se prueba sobre la demolición del muro de carga, "TAMPOCO LA PERSONA QUE HIZO LA DEMOLICIÓN, NI CUANDO SE PRECISÓ LO QUE PUDO DAR ORIGEN A LA REMOCIÓN DE LAS BASES QUE SOPORTABAN O MUROS DE CARGA que soportan el peso o la carga estructural del edificio.

Es evidente que se ha configurado un defecto fáctico ya que se está dando una valoración caprichosa de las abundantes pruebas, no se valoraron en su integridad el material probatorio que aparece claramente en el proceso.

Una de las pruebas relevante, es la **confesión** del arrendador el señor JOSE VILLACOB MOLINA, que bajo la gravedad de juramento en el interrogatorio de parte manifiesta que los muros de carga fueron removido por los de la ferrería la Campana quienes en la época ocupaban dichos locales, años antes de haber arrendado a los señores arrendatarios JULIO RIBON ORTIZ, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO ANGULO, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO Y GUSTAVO ARRIETA RIVERA.

Además, no se valoró la abundante prueba aportada en el proceso en especial las siguientes:

PERITAJE TECNICO por el ingeniero Civil JOSÉ LUIS SÁNCHEZ FUENTES realizado el 8 de Mayo de 2.010 ver folio 46 al 49.

DIAGNÓSTICO. La losa presenta flexión en un lado del muro del baño ubicado en el segundo piso, tal como aparece en el plano, **esto se presenta debido a la demolición a que fueron sometido los muros de carga del primer piso hace años para hacer una mejor distribución del espacio y así sacar un solo local comercial**, (cuando mi cliente alquilo los locales comerciales 1 2 3 y 4 encontró la losa ya fletada grieta en el muro de carga del segundo piso de aproximadamente 3 centímetros), porque esta estructura permaneció muchos años sin el apoyo de los muros de carga antes mencionados y que existían unos muros divisorios en bloc de cemento de 10 cms, los cuáles no estaban cargando, como si lo estaba haciendo una columna en concreto -

FORMATO DE VISITA E INSPECCIÓN OCULAR REALIZADO POR LA OFICINA DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN EMERGENCIA Y DESASTRE OPAED. FECHA 17 DE JUNIO DE 2010. FOLIOS 34-35. Solicitan cierre inmediato del local, por amenaza en ruina por mostrar excesiva deflexión de la losa de soporte y cambio en su comportamiento estructural.

DILIGENCIA DE RESTITUCION (ABREVIADO) DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 38 N138-02, local 1, local 2, local 3. Apto 1 Cra 38 N 37-36 23 de mayo de 2014 ver folio 159-162.

¿Posibles causas que ocasionaron la deflexión de la losa del segundo piso, el agrietamiento de los muros del segundo piso? De acuerdo con inspección ocular realizada el día de la diligencia **se pudo notar que hacen falta dos soportes estructurales de la losa en el área que - muestra la deflexión;** que para el tipo de edificación los soportes estructurales de las losas de entrepiso y cubierta consisten de muros de carga en ladrillo doble en el primer piso del inmueble. –

PERITAJE TÉCNICO elaborado por el ingeniero JOSÉ LUIS SANCHEZ FUENTES fecha 22 de julio de 2022, ordenado por el despacho como prueba pericial.

En el informe se ratifica lo mencionado en el informe 8 de mayo de 2010, manifiesta que actualmente dicho local fue dividido en 2 locales donde funciona el establecimiento de Comercio **FARMA VIDA y COMERCIALIZADORA GENERAL.**

DICTAMEN PERICIAL elaborado por: **WILLIAM FIGUEROA IGLESIAS** Arquitecto. C.C. No. 8.662.344 AVAL 8662344 MAT No. 4231 ATLÁNTICO, solicitado por la parte demandante, aportado el 10 de agosto de 2022 en el presente proceso.

Es muy relevante hacer un examen del presente dictamen Pericial, ya que fue realizado por un profesional de gran trayectoria y experiencia en el campo como lo acredita en el presente escrito DICTAMEN PERICIAL.

En la parte:

Que encontramos: dice:

d- De acuerdo con lo descrito en los ítems anteriores, **la afectación visible es una flexión en la losa de entrepiso, mayormente pronunciado en los sitios más distante de los apoyos;** para el análisis de esta lesión de patología, se debe partir de las características del sistema estructural, el cual consiste en una losa soportada en pórticos de mampostería estructural, o también llamados muros de cargas, los cuales sostienen las vigas en concreto, simplemente apoyadas con transmisión de cargas de manera axial. Sistema este, que demanda en su condición de estabilidad, un mínimo de contacto entre los elementos del sistema, mayor a 20 cms. Teniendo en cuenta que la construcción data de 80 años aproximadamente, el sistema para ser intervenido se debe realizar previamente, una modelación estructural de acuerdo con lo exigido en la NSR-10, y así diseñar una propuesta de intervención, de acuerdo con lo exigido por la ley. (NEGRILLA CON EL FIN DE RESALTAR)

e- La edificación ha sido objeto de intervenciones, que hasta el momento de este informe se desconocen los criterios profesionales, en el diseño de estas, y se realizaron demoliciones que, **disminuyeron las dimensiones de los muros de soportes, sin restitución de la condición de soporte de los elementos de la losa, ,...**

f- En el desarrollo del estudio se realizaron diferentes planos de la edificación existente, en ellos representando los elementos originales y las anexidades posteriores, conformando un total de seis (6) planos, **además se realizó un ensayo de nivelación** de la superficie del piso (parte superior de la losa de entrepiso), en la zona que en los planos No 3 y 4, se representa con un sombreado en color rojo, **que consistió en un ensayo con un nylon fijado en los extremo (muros mampostería estructural), posteriormente nivelado con un nivel de gota, como lo evidencia las cuatro (4) fotos siguientes, que demuestran que la deflexión de la losa en esta zona, indicada en los planos No 3 y 4, es variable desde los extremos hacia la parte central (donde no hay apoyo), con medidas que parten de 0 mm, 18 mm, 33 mm y 48 mm en la parte central. Lo anterior indica que las deformaciones superan los valores permitido por la NSR-10, los que para este caso oscilan entre 12.5 mm y 14.5 mm**

CONSIDERACIONES GENERALES y CONCLUSIONES DE CARÁCTER PATOLÓGICO: De acuerdo con los ítems d, e y f, del capítulo "HECHOS", **se evidencia la necesidad de realizar una modelación estructural de acuerdo con la NSR-10**, que permita valorar el aspecto de sismo resistencia de la estructura, los costos de la consultoría estructural se han calculado en \$50'000.000.00, más los posibles costos de las procesos constructivos de las intervenciones que se requieran, derivado del estudio de la consultoría.

Su señoría, de acuerdo a este dictamen pericial fecha realizada por este perito experimentado, los locales aún no se le ha realizado los trabajos recomendado por la Oficina de la OPAED, ya que como muestra el estudio realizado el local aún no está apto para ser arrendado.

Sin embargo, el arrendador el señor JOSE VILLACOB MOLNA lo que hizo nuevamente subdividir el local en dos y darlo nuevamente en arriendo, que como consta en lo manifestado por los peritos y el registro fotográfico presentado, actualmente funcionan dos (2) Establecimiento de Comercio una droguería llamada **FARMA VIDA y un almacén de repuesto llamado COMERCIALIZADORA GENERAL**, estoy completamente seguro que los actuales ARRENDATARIOS, no se han percatado de los vicios ocultos recibiendo dichos locales supuestamente en perfecto estado, como pasó con los anteriores ARRENDATARIOS JULIO RIBON MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO Y otros quienes recibieron los locales supuestamente en perfecto estado sin percatarse inicialmente de dicho vicio oculto, como es la deficiencia estructural del edificio.

Por otro lado, como se manifestó en los hechos de la demanda, la OFICINA DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRE DE BARRANQUILLA OPAED, inició un procedimiento administrativo, el día 17 de junio de 2010, donde ordenaron Cierre del local ipso facto, por el peligro inminente, hasta tanto se hiciera los correctivos estructurales necesarios, por lo que se inició un proceso policivo obra ruinosa, pero por infortunio y por la mala gestión administrativa, la documentación aportada del proceso se perdieron, solo se encontró un folio donde aparece el auto odiado el 22 de noviembre de 2010 por la **INSPECCIÓN OCTAVA URBANA DE POLICÍA DE BARRANQUILLA, ORDENA: "REMITASE la presente actuación en el estado en que se**

encuentra a la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, por competencia factor funcional a fin se sirva practicar lo pertinente previa documentación del libro radicator.

En auto fecha 23 de mayo del 2022, se procede a decretar las pruebas de acuerdo a las disposiciones de los artículos 373 y 625 del Código General del Proceso;. En dicho auto se ordena Se ordena oficiar a la **INSPECCION SEGUNDA DE BARRANQUILLA** para que certifique si en esa entidad se tramito el proceso policivo de obra ruinosa en contra de los señores MERCEDES VILLACOB MOLINA, EMILSE VILLACOB MOLINA y JOSE VILLACOB MOLINA bajo el radicado N° 096031, instaurado por el señor JULIO RIBON ORTIZ

En razón que el expediente policivo obra ruinosa, está en la **INSPECCIÓN URBANA OCTAVA DE POLICÍA DE BARRANQUILLA**, y no fue enviado para ser incorporado como prueba en el expediente y por considerar que es una prueba importante, me permití enviar copia del expediente Policivo Obra Ruinosa para que fuera anexada al expediente en fecha 5 de septiembre del 2022.

Mediante auto del **4 de julio de 2015** (folio 16) el Inspector Octavo de Policía doctor **GENARO CESAR GUELL FLOREZ** avoca conocimiento de la presente querella.

Ordena practicar inspección ocular con la intervención de peritos en el inmueble ubicado en la calle 38 con carrera 38, el día 22 de junio de 2015 a afecto corroborar los hechos.

Se designa como Auxiliar de la Justicia al doctor **FELIX ALBERTO GOMEZ BOVEA Q.E.P.D**, quien actuó como perito. ASIGNA EL NÚMERO DE **RADICADO 795 de 2014** a dicho proceso Policivo.

El 24 de junio de 2015 se realiza la **INSPECCIÓN OCULAR**,

DICTAMEN PERICIAL E INFORME TECNICO presentado por el doctor **FELIX ALBERTO GOMEZ BOVEA Q.E.P.D** el 22 de julio de 2015.

Por consiguiente su señoría, valorando en su integridad el material probatorio no es óbice de que se apruebe en su totalidad las pretensiones de la demanda principal **ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, instaurada por **JULIO RIBON ORTIZ, FABIAN DAVID RIBON CANTILLO, MARGARITA CANTILLO MARTINEZ, JAIME EUSTAQUIO- ANGULO GONZALEZ Y GUSTAVO RAFAEL ARRIETA RIVERA** contra **JOSE VILLACOB MOLINA**, de conformidad a los motivos consignados, por lo tanto solicito revocar la decisión la sentencia del 27 de octubre del 2022 donde se niega la totalidad de las pretensiones.

Atentamente,

JULIO RIBON ORTIZ

C.C. No. 85.161.045

T.P. No. 43.439 del Consejo superior de la Judicatura.

Correo electrónico: julioribon@hotmail.com