

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

J02ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

Ref.: PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE JULIO CESAR VARGAS VERGARA Y
OTROS CONTRA INVERSIONES INMOBILIARIAS VERONA S.A.S. y PATRIMONIO
AUTÓNOMO FIDEICOMISO VERONA - FIDUBOGOTA

RADICACIÓN: 200013103002-2020-00131-00

Asunto: Escrito contestación reforma a la demanda y excepciones

RICARDO AGUILAR DÍAZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.486.349 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional número 67.813 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico aguilardiazabogados@gmail.com, obrando en mi calidad de apoderado de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS VERONA S.A.S., con NIT 900.553.360; persona jurídica legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., quien funge como una de las demandadas en el proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad procesal concedida para el efecto por el Código General del Proceso, por medio de la presente de la manera más respetuosa, me dirijo a su Despacho, con el fin de recorrer el traslado de la **REFORMA DE LA DEMANDA Y PROPONER EXCEPCIONES**, en los siguientes términos:

I.- FRENTE A LOS HECHOS.

Al hecho 1. No me consta, estaré a lo que se pruebe en el proceso. Si debe advertirse desde ahora que se describen los linderos de **un lote, pero NO de una casa**, y al verificar el certificado de tradición aportado con el escrito de demanda, al realizar su lectura se concluye que no existe ninguna declaración de la construcción y que corresponde a un lote.

Al hecho 2. Es parcialmente cierto, se evidencia la construcción de una casa de acuerdo a las pruebas aportadas, pero **NO se evidencia la legalización de la misma, los linderos y dependencias no se evidencian en el certificado de tradición aportado, no se conoce licencia de construcción legalizando la construcción de la casa señalada en este hecho.**

Al hecho 3. No es cierto. De acuerdo con la escritura pública y el certificado de tradición aportado con el escrito de demanda, no existe declaración alguna de construcción, tampoco se aporta licencia de construcción alguna legalmente expedida donde se pueda afirmar que la casa en cuestión tiene un área de construcción de 620 Mts2 más 140 Mts2 de terrazas. Según la información catastral descargada de la página web de la Alcaldía de Valledupar, se señala una casa que tiene un área de 175 Mts2 de área construida, por tanto, liquida impuesto predial sobre dicha área. Mientras que el avalúo de fecha 17 de noviembre de 2020, realizado por el Arquitecto Carlos Vidal señala en la pág. 8 un área 620 Mts2 de construcción más 120 Mts2 de terraza, presentándose claramente una inconsistencia de áreas y, por otra parte, el concepto emitido por el Arquitecto Augusto Orozco de fecha noviembre/20 señala en la pág. 2 un área construida de 683 M2.

Al hecho 4. Es cierto

Al hecho 5. Es cierto

Al hecho 6. Es cierto, pero debemos aclarar que realmente existen dos predios colindantes, por el sur y por el oriente, tal como se ilustra la línea roja de la siguiente imagen:



Al hecho 7. Es cierto, se aporta como prueba documental la citada escritura de transferencia del lote identificado con la Matrícula 190-3178.

Al hecho 8. Es cierto. Se aporta como prueba documental la citada escritura de transferencia del lote identificado con la Matrícula 190-53940.

Al hecho 9. Es cierto. Se aporta como prueba documental la citada escritura de englobe.

Al hecho 10. Es cierto. Se aporta como prueba documental la licencia de construcción inicial expedida el 11 de abril de 2018. Así como sus prórrogas y modificaciones.

Al hecho 11. Es cierto.

Al hecho 12. Es cierto.

Al hecho 13. Es cierto, pero debe aclararse que se refieren a la primera Acta. Adicionalmente debe mencionarse que se suscribieron 4 Actas de vecindad, que corresponden a las Actas No. 29, 30, 31 y 32, todas con fecha del 1 de junio de 2018. Igualmente no es cierto que fue en el año 2019 sino fue en el año 2018. Se aportan las Actas de vecindad como prueba documental. Se debe señalar como se profundizará más adelante que en dichas Actas se observan las fisuras que ya presentaba la casa objeto de la Litis, antes de la construcción del proyecto.

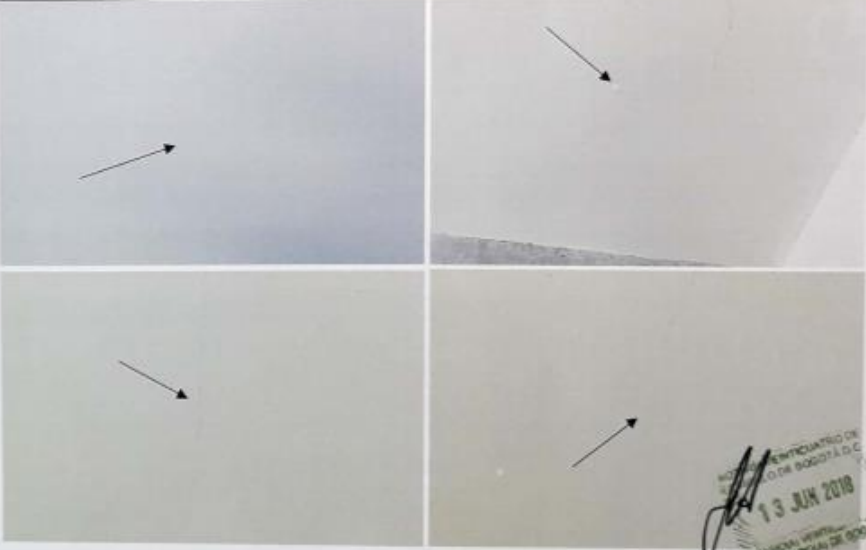
A los hechos 14, 15 y 16. No son ciertos. El 1 de junio del 2018, el Señor Julio Cesar Vargas, propietario del predio ubicado en la Carrera 8ª No. 8-29 suscribió las Actas de Vecindad No. 29, 30, 31 y 32 con la empresa GESTIONARC S.A.S, empresa contratada por Inversiones Inmobiliarias Verona S.A.S para el registro fotográfico y fílmico del estado físico del predio en mención. Estos documentos dan soporte del estado de la vivienda antes de comenzar con la construcción del Edificio Verona. Cuyo inicio se da el 15 de julio de 2018.

El Acta de vecindad No. 29 firmada por el Sr. Vargas evidencia que el inmueble ya presentaba fisuras, en especial en el muro del patio que colinda con el Edificio Verona, por sus características y apariencia se califican como fisuras propias de asentamiento del muro, o deficiencia en la calidad de los materiales utilizados, pero no compromete la estabilidad del muro ni de la casa, ya que el sistema estructural de la casa es independiente al del muro del patio.

En el Acta de vecindad No. 29, se hace el registro fotográfico de la zona del patio, es allí donde se puede evidenciar (ver fotografías 9-10-11-12-13-14-15 y 16) que el muro del patio colindante con el Edificio Verona, presentaba fisuras, al igual que el piso en concreto del hall exterior de la habitación que da contra el jardín posterior (ver fotografías 17 y 18). No solo se muestran en fotos, sino que también se mencionan las observaciones del Acta No 29.

Estas fisuras, son también señaladas en la pág. 2 del informe presentado por el Arquitecto Augusto Orozco como anexo a la demanda. Lo cual no hace coherente afirmar en este punto que la casa no presentaba ningún deterioro. Tanto las fotos como el Acta No. 29 se presentan a continuación:

 **Gestion ARC S.A.S.**
Gestión Administrativa de Recursos Comunitarios

00:03:05 00:03:15	7-8	Registro y vistas generales del área del área del jardín posterior.
		
00:03:17 00:03:50	9-10	Fisuras en sentido norte sur en la zona central del piso en concreto del área del patio posterior.
		
00:04:10 00:07:30	11-12-13 14-15-16	Fisuras en el estuco en sentido vertical y horizontal en el muro colindante en el área del patio posterior.
		

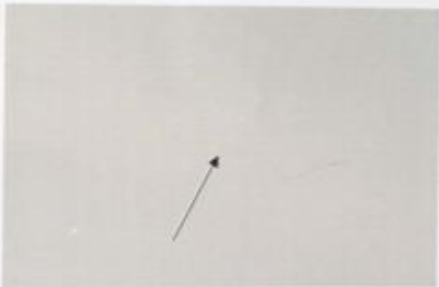
Gestión Administrativa de Recursos Comunitarios
Diag. 54 Nº 15 - 50 Of. 201
Bogotá D.C. Colombia

Tel.: (57 1) 212 31 69
(57 1) 314 62 79

gestionarc_direccion@outsak.com





		
00:07:35 00:07:45	17-18	Fisuras en sentido oriental occidente en piso de concreto del hall exterior de la habitación.
		
00:07:50 00:08:40	19-20	Registro y vistas generales del área del jardín posterior.
		



Gestión Administrativa de Recursos Comunitarios
Diag. 54 NP 15 - 50 OE 201
Bogotá D.C Colombia

Tel.: (57 1) 212 51 69
(57 1) 314 62 79

gestionarc_direccion@outlook.com



SÉPTIMA: ANEXOS: Los siguientes documentos forman parte integrante del acta: Documentos fotográficos y de video tomados al PREDIO COLINDANTE durante el recorrido, los cuales complementan el hallazgo de particularidades que a veces por cualquier circunstancia no aparecen registradas en el acta que se llena en el momento de la visita; los registros topográficos de control, la licencia de construcción y todos aquellos documentos requeridos por la Compañía de Seguros; documentos estos que permanecerán en las oficinas del Propietario de LA OBRA.

REGISTRO FOTOGRÁFICO Y FÍLMICO
ACTA DE VECINDAD No. 29

PREDIO	Fachada y Pasos	Ubicado en el predio identificado con nomenclatura urbana
	Carrera PA # 8-79	de la Ciudad de Valledupar.
FOTO N°	FECHA DE TOMA:	1 de Junio de 2018
1-2	Fachada y Nomenclatura	
3-4	Registro y vistas generales de la fachada frontal y acceso en tablero en concreto	
5-6	Registro de anclajes de piso y placa de la puerta de acceso	
7-8	Registro y vistas generales del área del jardín posterior	
9-10	Fisuras en sentido norte sur en la zona central del piso en concreto del área del patio posterior	
11 A 16	Fisuras en el estuco en sentido vertical y horizontal en el muro colindante en el área del patio posterior	
17-18	Fisuras en sentido oriente occidente en piso en concreto del hall exterior de la hab.	
19-20	Registro y vistas generales del área del jardín posterior	

Para constancia se firma la presente acta por los que en ella intervienen:

VECINO COLINDANTE
NOMBRE
C.C
TEL.

TESTIGO CONTRATISTA ACTAS DE VECINDAD
ING. ARMANDO GÓMEZ ARANA
C.C 3.723.363

13 JUN 2018
BOGOTÁ

A los hechos 17 y 18. No es cierto. Mi mandante, en el proceso de excavación y construcción del muro de contención que colinda con el predio del Sr. Vargas, se acogió a las recomendaciones del ingeniero suelista y el acompañamiento constante del supervisor técnico que la ley exige para este tipo de edificaciones. Los informes periódicos emitidos por el Supervisor Técnico, fueron todos radicados ante la Secretaria de Gobierno, quien esta a cargo del control urbano. Se aportan como pruebas documentales todos los radicados. **Al final del proceso, el Supervisor Técnico emite el Certificado Técnico de Ocupación (CTO), el cual se eleva a escritura Pública (Esc. 977 del 30 de julio de 2020) la cual se aporta también como prueba documental, certificando que la construcción de la cimentación, estructura y elementos no estructurales, se realizaron de acuerdo al nivel de calidad requerido y especificado de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia de construcción, mediante los siguientes controles: - Control de planos. - Control de especificaciones. - Control de materiales. - Control de Calidad. - Control de la ejecución. - Elementos no estructurales.**

Durante la construcción de la edificación, se trabajó mancomunadamente con todos los intervinientes, para dar cumplimiento a las especificaciones, recomendaciones, y procesos, dados en los estudios y diseños del proyecto, procesos que son explicados a continuación:

Proceso de Excavación.

El proceso de excavación se da inicio en julio de 2018, y consiste en una excavación a cielo abierto empleando una máquina retroexcavadora (adecuada para este tipo de excavaciones) dejando berma de 1Mt de ancho en todo el perímetro de la zona excavada y un talud a 60 grados con la horizontal a lo largo del mismo perímetro hasta llegar al nivel de cimentación.

Lo anterior se ilustra en las siguientes fotos:

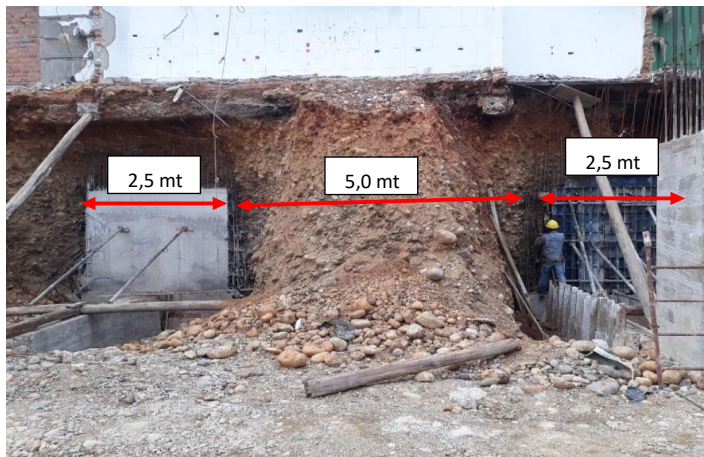




Para evitar la erosión del talud y mantener su estabilidad se instaló polietileno en todo el perímetro de la excavación, en especial en la parte que colinda con la casa del Sr. Vargas, tal como se ilustra en la foto anterior. Se demuestra que se tomaron las precauciones posibles en este tipo de excavaciones.

Proceso de Construcción de muro de contención.

El proceso se da inicio en septiembre de 2018, y para la excavación de talud, se siguen las recomendaciones del ingeniero suelista el cual sugiere un proceso por medio de trincheras (de anchos máximos de 2.5Mts y separadas entre ellas por distancias como mínimo de 5Mts) e inmediatamente hacer el levante del muro de contención y apuntalamiento. Tal como se ilustra en la siguiente imagen:



Nótese que en esta zona que colinda con la estructura de la casa del Sr. Vargas, se evidencia un terreno estable sin deslizamiento, lo cual era de esperarse dada las especificaciones del estrato de suelo encontrado. Ahora bien, en otras zonas del muro que colindan con el patio de la casa del Sr. Vargas, se presentaron dos deslizamientos que serán descritos a continuación:

Deslizamiento o socavación No 1.

En noviembre del 2018, durante el proceso de excavación por trinchera, se presenta el primer deslizamiento de terreno en el muro del costado suroriental del patio de la casa del Sr. Vargas, ubicado a 13Mts aproximadamente de la fachada posterior o estructura de la casa. Lo cual no afecta la cimentación ni estructura de la casa. Entiéndase que la casa tiene un sistema estructural diferente al del muro (verde) del patio, muro que sólo cumple una función arquitectónica de división material con el predio donde se desarrolla el Edificio Verona. Tal como se ilustra en la siguiente foto:



El muro verde es de nuestro predio, detrás de este se encuentra el muro vecino. En la fotografía se observa las vigas de cimentación, el armado de la zarpa y el muro de contención. La

Una vez se presentó el deslizamiento o socavación en el terreno, la empresa encargada de la supervisión técnica, INSUPTEC S.A.S, en cabeza del Ingeniero Julio Cesar Sanmiguel emitió concepto el día 13 de noviembre 2018, el cual entre sus conclusiones señala lo siguiente: ***“La supervisión técnica acepta los procesos y materiales empleados para la realización de la submuración, que tiene como finalidad estabilizar el sector del terreno afectado por los***

deslizamientos. Procedimiento normalmente utilizado en este tipo de incidentes". A continuación se adjunta concepto de Noviembre de 2018:



INSUPTEC
Ingeniería y Supervisión Técnica

Calle 119 No. 72B – 92 Of. 602 Bogotá
Teléfono: 3174378110
Insuptec@outlook.com

Valledupar, 13 de Noviembre del 2018.

Señores:
INVERSIONES INMOBILIARIAS VERONA SAS.
Atn. Ing. Néstor Silva
Proyecto Verona – Valledupar
Ciudad

REF: PROYECTO VERONA - ACEPTACIÓN DE CONCRETO CICLOPEO SUBMURACIÓN.

Teniendo en cuenta el proceso constructivo por trincheras empelado en la construcción del muro M-1 sobre el eje paralelo al eje A (casa vecina), la geometría de los taludes y el tipo de material granular en el sitio de obra, se podrían presentar al momento de realizar las excavaciones en algunos puntos socavaciones del terreno, lo cual ocurrió en el patio de la edificación vecina, por lo tanto la dirección de obra tomo como media realizar una submuración utilizando concreto ciclópeo para rellenar los espacios originados por los deslizamientos de tierra, como se describe a continuación:



Muro de contención M-1 sobre el eje paralelo al eje A (casa vecina). Proceso constructivo por trincheras.



INSUPTEC
Ingeniería y Supervisión Técnica

Calle 119 No. 72B – 92 Of. 602 Bogotá
Teléfono: 3174378110
insuptec@outlook.com



Socavación generada por el proceso de excavación, humedad y características del terreno ya que en ese punto queda el patio de la vivienda.



Preparación para realizar submuración con concreto ciclópeo para darle soporte a muro de casa vecina.

Tramo de muro de contención M-1 construido.





INSUPTÉC
Ingeniería y Supervisión Técnica

Calle 119 No. 72B – 92 Of. 602 Bogotá
Teléfono: 3174378110
Insuptec@outlook.com



CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES.

- Es de anotar la importancia de los cuidados y manejo adecuado de las excavaciones (cumplir con las recomendaciones y procesos planteados por el ingeniero geotecnista y la supervisión técnica), para minimizar cualquier riesgo tanto para la obra como para la estabilidad de las casas colindantes con el proyecto.
- Las excavaciones del proyecto se han ejecutado a la fecha, de acuerdo a las recomendaciones, requerimientos y especificaciones dadas por el ingeniero de suelos.
- La supervisión técnica acepta los procesos y materiales empleados para la realización de la submuración, que tiene como finalidad estabilizar el sector del terreno afectado por los deslizamientos. Procedimiento normalmente utilizado en este tipo de incidentes.

Atentamente,


Ing. Julio César Sanmiguel C.
Supervisor Técnico del proyecto Verona.

No obstante, con el ánimo de ratificar el concepto de noviembre de 2018 y dando alcance a los hechos expuestos en la demanda, se solicita en abril de 2021 concepto (**adjunto**) al ingeniero supervisor de obra, del cual se puede resaltar lo siguiente:

“Con respecto a los hechos reportados por el vecino de la obra, el Señor Julio César Vargas Vergas, propietario del inmueble con dirección Cra. 8 A No. 8 – 29 - Valledupar, exponemos lo sucedido en el proceso constructivo:

La obra adelantó las excavaciones para llegar a la cimentación del edificio siguiendo las recomendaciones y procedimientos dados por el ingeniero de suelos, realizando este proceso excavando inicialmente la parte central del lote y construcción de la cimentación en esta zona y posteriormente excavar los costados por trincheras de máximo 3m de longitud, construyendo inmediatamente la cimentación y muro de contención de la zona en intervención, apuntalando el muro de contención contra la estructura central.

La excavación se venía trabajando de acuerdo con lo previsto y sin novedad alguna, dadas las características y cualidades del suelo y el nivel al que se encontró el nivel freático, en la zona, hasta que se llegó a la intervención de la trinchera aledaña al patio trasero de la edificación vecina con nomenclatura Cra. 8 A No. 8 - 29, donde al excavar se encontró material con baja compactación y flujo de agua, lo que generó el deslizamiento del suelo.

Hecho que provoco la implementación de acciones de contención, mitigación y estabilización, inmediatas, submurando el talud con concreto ciclópeo.

Este cambio de las condiciones del suelo no se identificó en el estudio de suelos del proyecto, al parecer fueron generadas por una excavación previa en el predio vecino y posterior llenado sin compactación.

Las obras en esta zona se ejecutaron en el menor tiempo posible dando estabilidad y soporte a la zona afectada.

Posteriormente se restableció y reparo, el sector del patio afectado en el predio vecino.

Esta situación no se presentó en ninguna otra área del proyecto, lo que hace suponer que fue generada por la inestabilidad del suelo en la zona del patio vecino.

El área de incidencia del deslizamiento y el tiempo de exposición no presentaron riesgo alguno para la estabilidad de la estructura de la casa vecina. Los asentamientos reportados en el

acumulado del control de asentamientos del edificio que conforma el proyecto VERONA, son mínimos y están por debajo de los esperados y admisibles, establecidos en el estudio de suelos, por lo que en la nueva edificación no se presentan asentamientos diferenciales o excesivos que puedan afectar la estructura o elementos no estructurales del edificio, así como tampoco a edificaciones o infraestructura vecina o aledaña al proyecto.”

Una vez se presentaron estos deslizamientos, la constructora procede a realizar las reparaciones de relleno, nivelación y reposición de la grama en la zona del patio afectada por los deslizamientos.

Ahora bien, dado que este evento no se había presentado en el resto de la construcción del muro de contención que colinda con el otro predio vecino, y tampoco en la zona del muro de contención que colinda con la misma edificación del Sr. Vargas, y en búsqueda de una justificación al deslizamiento atípico, se identifica que el material que se deslizaba corresponde a un material de relleno húmedo sin compactar y de menor calidad al del estrato existente descrito en el estudio de suelos y adicionalmente se encuentran residuos de construcciones subterráneas que provienen del predio del Sr. Vargas. El material húmedo se debe a que el patio del Sr. Vargas no está evacuando correctamente las aguas lluvias y de riego, tal como se muestra en la imagen del acta No. 29, se nota que el nivel del terreno se encuentra en contrapendiente a la canal de evacuación de aguas, dirigiendo estas aguas hacia la zona donde se presentaron los deslizamientos, dando así mayor inestabilidad al terreno.



Fotografía No.19 tomada de la original que se encuentra en el acta de vecindad No.29 del predio del señor JULIO CESAR VARGAS VERGARA, con desnivel hacia el costado oriental.

Tan es así, que actualmente el Edificio Verona presenta humedades en el muro de contención a nivel de semisótano donde se generó el deslizamiento, porque el material de relleno colocado por el Sr. Vargas es muy permeable y permite la filtración del agua cuando llueve o riegan el patio. Así como se ilustra en la siguiente foto:



Los anteriores hallazgos, se pueden referenciar en el concepto del supervisor de obra emitido en abril de 2021, presentado a continuación:



INSUPTEC
Ingeniería y Supervisión Técnica

Calle 119 No. 72B – 92 Of. 602 Bogotá
Teléfono: 3174378110
insuptec@gmail.com

Registro Fotográfico.



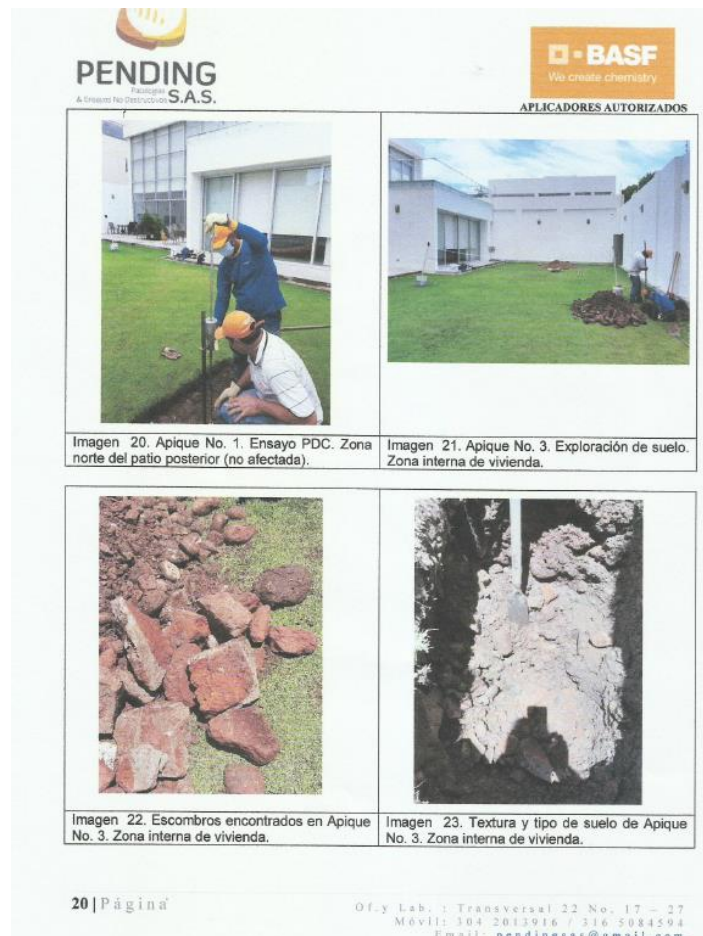
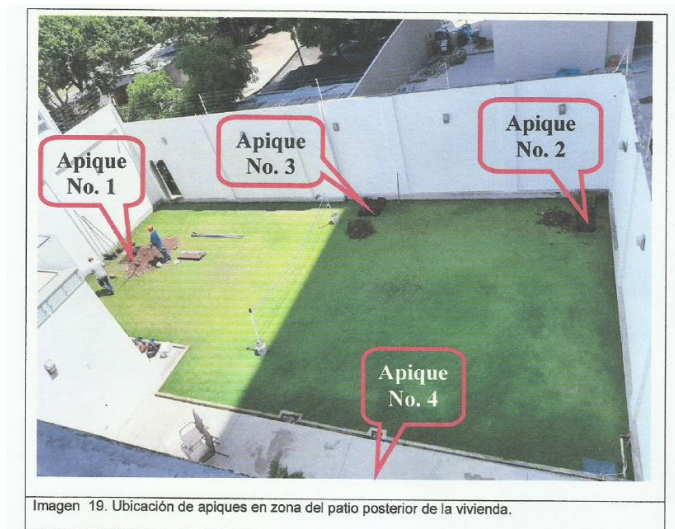
Socavación generada por el proceso de excavación, humedad y características del terreno ya que en ese punto queda el patio de la Vivienda vecina. Se evidencia cambio del tipo, características y consolidación del suelo.



Se evidencian rastros de una construcción subterránea en el predio vecino

Ante esta novedad, el Sr. Vargas le manifestó verbalmente al Maestro de Obra Alexander Payares, que tenía proyectado la construcción de una piscina en la zona del patio que colinda con el Edificio Verona y que alcanzó a hacer excavaciones y algunas construcciones en esa zona, pero luego suspendió el proyecto de la piscina y para darle uso al patio decidió rellenarlo con este material.

Para demostrar la existencia de estos residuos de construcciones subterráneas, nos referimos al estudio realizado por la empresa PENDING S.A.S., que realizaron apiques en el predio del Sr. Vargas, como se puede ilustrar en las siguientes imágenes:



En la pág. 28 del estudio de la empresa PENDING S.A.S. se establece que el apique No. 3 no se pudo realizar ya que a 80 cm se encontraron escombros que coinciden con una de las zonas donde se presentó el deslizamiento. Estos escombros corresponden a los residuos de las obras subterráneas mencionadas anteriormente para la piscina proyectada.

La versión del proyecto de piscina manifestado por el Sr. Vargas, coincide con el informe del avalúo (págs. 8/14) realizado por el Arquitecto Carlos José Vidal Luque, que presenta los planos arquitectónicos de la casa.



Por la ilustración anterior, nótese la intención del Sr. Vargas de construir una piscina cuya lámina de agua se encontraba a nivel del terreno, y por tanto era necesario realizar excavaciones que se ubicaron en el lindero con el Edificio Verona, justo donde se presentaron los deslizamientos. Vale la pena aclarar que toda piscina lleva cuarto de máquina y éste debe ubicarse por debajo de la lámina de agua lo más cercano a la piscina, en este caso se proyectó en el lindero justo donde se presentó la primera socavación.

Como en todos los proyectos inmobiliarios, los estudios de suelos se realizan sobre el mismo predio, y no sobre predios vecinos, sin embargo, el suelo debe tener una correlación con los predios vecinos, situación que no se evidenció con el material extraído del predio colindante.

Es importante mencionar, que al realizar las obras de submuración avaladas por el supervisor, el Sr. Vargas le solicitó al personal de la obra del Edificio Verona, que la intervención debería llegar hasta cierto punto, ya que él seguía con la intención de continuar la construcción de la piscina y el cuarto de máquinas, por lo que el concreto ciclópeo no podría interferir en sus futuras obras.

Deslizamiento o socavación No 2.

En marzo de 2019, se produce el segundo deslizamiento ubicado en el costado oriental del patio de la casa, cuya causa obedece a las mismas condiciones del primero, nótese el color y textura del material de relleno colocado por el Sr. Vargas, el cual resulta muy diferente al del estrato natural del suelo. Para atender dicho deslizamiento, se siguió el mismo proceso de submuración avalado por el supervisor técnico.



Al hecho 19. Es parcialmente cierto, pero se debe aclarar que era natural que, al presentarse este deslizamiento, las redes eléctricas e hidráulicas que pasaban por esta zona quedaron expuestas, pero estas no sufrieron daños y el servicio de energía y acueducto de la casa nunca fue suspendido con ocasión a esta intervención. Al momento de las reparaciones, estas redes fueron ubicadas en su estado original y la casa no presenta problemas eléctricos ni hidráulicos.

Al hecho 20. Es cierto, pero se debe aclarar que la ley no obliga a mi mandante a dar aviso al vecino para realizar las obras del muro de contención. Ahora bien, dada la contingencia presentada por el deslizamiento se hizo necesario darle aviso para que permitiera el ingreso a su patio para atender el procedimiento de submuración establecido por el ingeniero supervisor técnico y al mismo tiempo proceder con las reparaciones que se hicieron al final del proceso, que consistieron principalmente en reposición de la grama en la zona del patio afectada por los deslizamientos, reubicando también las redes eléctricas y las redes de agua potable. En la siguiente imagen se puede notar el cambio del color del césped en la zona intervenida por la constructora.

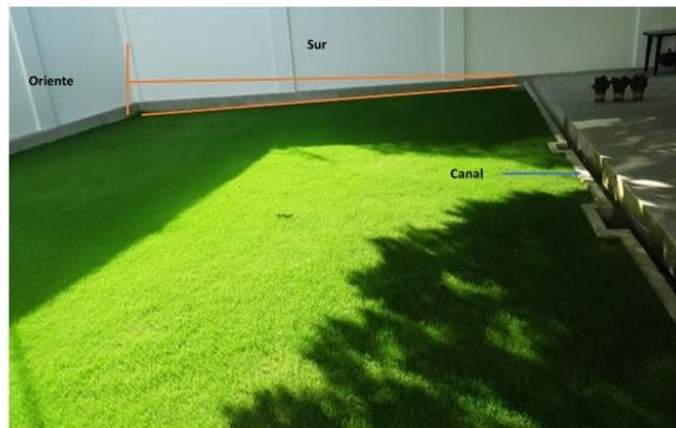


Al hecho 21. No es cierto. Tal como ya fue ratificado por el ingeniero supervisor, la excavación se realizó de conformidad con los diseños, y lo establecido en la licencia de construcción, atendiendo las recomendaciones del ingeniero suelista y supervisor técnico en todo el proceso constructivo. Ante la contingencia presentada del deslizamiento y para dar estabilidad al terreno, se sigue las recomendaciones del ingeniero supervisor que sugiere la submuración, **que consiste en la instalación de formaleta justo en el punto de falla del terreno (por debajo de la viga de cimentación del muro del patio), para proceder por el lado del predio vecino con el vaceado de concreto ciclópeo, lo cual evita que el terreno se siguiera deslizando y permite continuar con la construcción del muro del Edificio Verona.** Por tanto, nos apartamos de la afirmación de este punto del demandante, al mencionar que la constructora no utilizó ningún elemento de soporte que contuviera el volumen de suelo que se deslizaba al momento de la excavación. Todo lo contrario, se hicieron las intervenciones de manera oportuna y siguiendo las recomendaciones de los técnicos.

Ahora bien, con relación a los movimientos presentados. El estudio realizado por la empresa PENDING S.A.S. y presentado como anexo a esta demanda, establece en el numeral 7 de la pág. 28 lo siguiente: “Los asentamientos detectados fueron mínimos (de 2 a 3 mm), sin embargo, produjeron efectos arquitectónicos como descuadre de marcos de ventana del patio, rotura y tropezón en pisos de sala, principalmente.” Para dar respuesta a esta afirmación, nos acogemos a los conceptos emitidos por los técnicos, que por una parte el ingeniero de suelos (Alfonso Uribe) establece que: ***“La casa vecina que demandó al proyecto en referencia tuvo asentamientos de 2 a 3 mm. Con esta magnitud de daños es imposible que dicho movimiento o asentamiento haya generado algún tipo de afectación en la edificación. Estos asentamientos son muy inferiores a los establecidos en la Norma NSR-10, tanto en magnitud de movimientos totales como diferenciales”***. Por otra parte, el Ingeniero Supervisor Técnico en el concepto de fecha abril de 2021 establece que: ***“Teniendo en cuenta el informe***

presentado por la empresa PENDING S.A.S. en el numeral 7 de las Conclusiones, Sugerencias y/o Recomendaciones, en el que reportan que el asentamiento sufrido por la edificación ubicada en la dirección Cra. 8 A No. 8 – 29, está entre 2 y 3 mm., nos permitimos expresar que estos niveles de asentamiento, están dentro de lo permisible en edificaciones colindantes con una edificación nueva de mayor altura, y no generan daños, alteraciones, inestabilidad o afectación en la estructura o elementos no estructurales que conforman la edificación.”

Al hecho 22. No es cierto, Con relación al cambio de nivel contrario a la evacuación natural de las aguas mencionado en este punto, podemos decir que esta condición ya se presentaba incluso antes de iniciar la construcción, tal como se muestra en la foto del Acta de vecindad No. 29. Se puede ver que el muro colindante con el edificio Verona ya presentaba este desnivel, por tanto, el terreno se encuentra en contrapendiente a la canal de evacuación de aguas.



Fotografía No.19 tomada de la original que se encuentra en el acta de vecindad No.29 del predio del señor JULIO CESAR VARGAS VERGARA, con desnivel hacia el costado oriental.

Esta condición hace que las aguas lluvias y riego no se evacuen correctamente a la canal prevista, y se conducen al costado oriental del predio del Sr. Vargas que colinda con el Edificio Verona, sitio en el cual hizo los rellenos (al suspender el proyecto de la piscina) y se produjeron los deslizamientos, que consecuentemente genera las humedades en el muro de contención a nivel de sótano del Edificio, tal como se muestra en la siguiente foto:



Por otra parte, con relación a las grietas que menciona este punto, manifestamos que en el Acta de vecindad No. 29, se hace el registro fotográfico de la zona del patio, es allí donde se puede evidenciar (ver fotografías 9-10-11-12-13-14-15 y 16) que el muro del patio colindante con el Edificio Verona, presentaba fisuras antes del inicio de la construcción, al igual que el piso en concreto del hall exterior de la habitación que da contra el jardín posterior (ver fotografías 17 y 18). No solo se muestran en fotos, sino que también se menciona en las observaciones del Acta No. 29. Estas fisuras, son también señaladas en la pág. 2 del informe presentado por el Arquitecto Augusto Orozco como anexo a la demanda.

Al hechos 23, 24 y 26. No es cierto, insistimos en lo señalado a la respuesta del hecho 21 anterior, toda vez que, los movimientos detectados en el estudio realizado por la empresa PENDING S.A.S. y presentado como anexo a esta demanda, establece en el numeral 7 de la pág. 28 lo siguiente: *“Los asentamientos detectados fueron mínimos (de 2 a 3 mm), sin embargo, produjeron efectos arquitectónicos como descuadre de marcos de ventana del*

patio, rotura y tropezón en pisos de sala, principalmente.” Para dar respuesta a esta afirmación, nos acogemos a los conceptos emitidos por los técnicos, que por una parte el ingeniero de suelos (Alfonso Uribe) establece que: *“La casa vecina que demandó al proyecto en referencia tuvo asentamientos de 2 a 3 mm. Con esta magnitud de daños es imposible que dicho movimiento o asentamiento haya generado algún tipo de afectación en la edificación. Estos asentamientos son muy inferiores a los establecidos en la Norma NSR-10, tanto en magnitud de movimientos totales como diferenciales”*. Por otra parte, el Ingeniero Supervisor Técnico en el concepto de fecha abril de 2021 establece que: *“Teniendo en cuenta el informe presentado por la empresa PENDING S.A.S., en el numeral 7 de las Conclusiones, Sugerencias y/o Recomendaciones, en el que reportan que el asentamiento sufrido por la edificación ubicada en la dirección Cra. 8 A No. 8 – 29, está entre 2 y 3 mm., nos permitimos expresar que estos niveles de asentamiento, están dentro de lo permisible en edificaciones colindantes con una edificación nueva de mayor altura, y no generan daños, alteraciones, inestabilidad o afectación en la estructura o elementos no estructurales que conforman la edificación.”*

No obstante, lo anterior, y a pesar de que estaba demostrado que los daños no estaban asociados a la construcción del Edificio Verona, la constructora, como manifestación de buena voluntad procedió a realizar mantenimiento de las fisuras, reposición de la grama en la zona del patio afectada por los deslizamientos. En la siguiente imagen se puede notar el cambio del color del césped en la zona intervenida por la constructora:



Como soporte de lo anterior, se levanta Acta que fue entregada a la Sra. Mónica Calderón, esposa del Sr. Julio Cesar Vargas, con el fin de que esta fuera revisada y se colocaran las observaciones que a consideración tuvieran. Sin embargo, el día 27 de junio del 2020 la Arquitecta Angélica Oliveros (Residente de Obra) en representación de Inversiones Inmobiliarias Verona S.A.S, se acercó al predio del Sr. Julio Cesar Vargas para tomar su firma en el Acta, y éste último, de manera alterada, rompe el Acta de los trabajos realizados. En la siguiente imagen se muestra el Acta reconstruida:

Actividades ejecutadas	
NOMBRE PROPIETARIO:	VERONA
DIRECCION:	APARTAMENTOS
Dr Julio Cesar Vargas	
Curwen 8A #8-29	
FECHA: 26 Junio 2019	
ACTIVIDAD	OBSERVACIONES
* Se realizó reposición de cespel patio trasero, pendiente autorización por parte del propietario	
reposición del cespel 2x1 patio trasero	
* Mantenimiento fisuras internas a muros	
* Pendiente autorización por parte del propietario en baguillado piso sala zona de muro que colinda con la obra	
* Se arreglo dintel de puerta ventana alcoba en el segundo piso	
* Pendiente autorización arreglo de fisuras en muros del patio	
* Arreglo y mantenimiento de Aire acondicionado de sala	
* Se pago \$150.000 por desmonte y montaje de sonido para arreglo de fisura	

QUIEN RECIBE: _____

FIRMA

C.C

Presidente obra
Arg. Angelica Olivares

Posterior a este evento, por solicitud del Sr. Vargas, se realiza visita al predio con la intención de hacernos una solicitud, para lo cual se levantó la siguiente Acta:

FORMATO		VERONA APARTAMENTOS
Código:	ACTA DE REUNION	

FECHA: 3 marzo 2020 REGISTRO No.:

PROYECTO:

HORA DE INICIO: HORA DE TERMINACIÓN: COMITÉ No.

1. PARTICIPANTES

NOMBRE	FIRMA
JULIO C. VARGAS	[Firma]

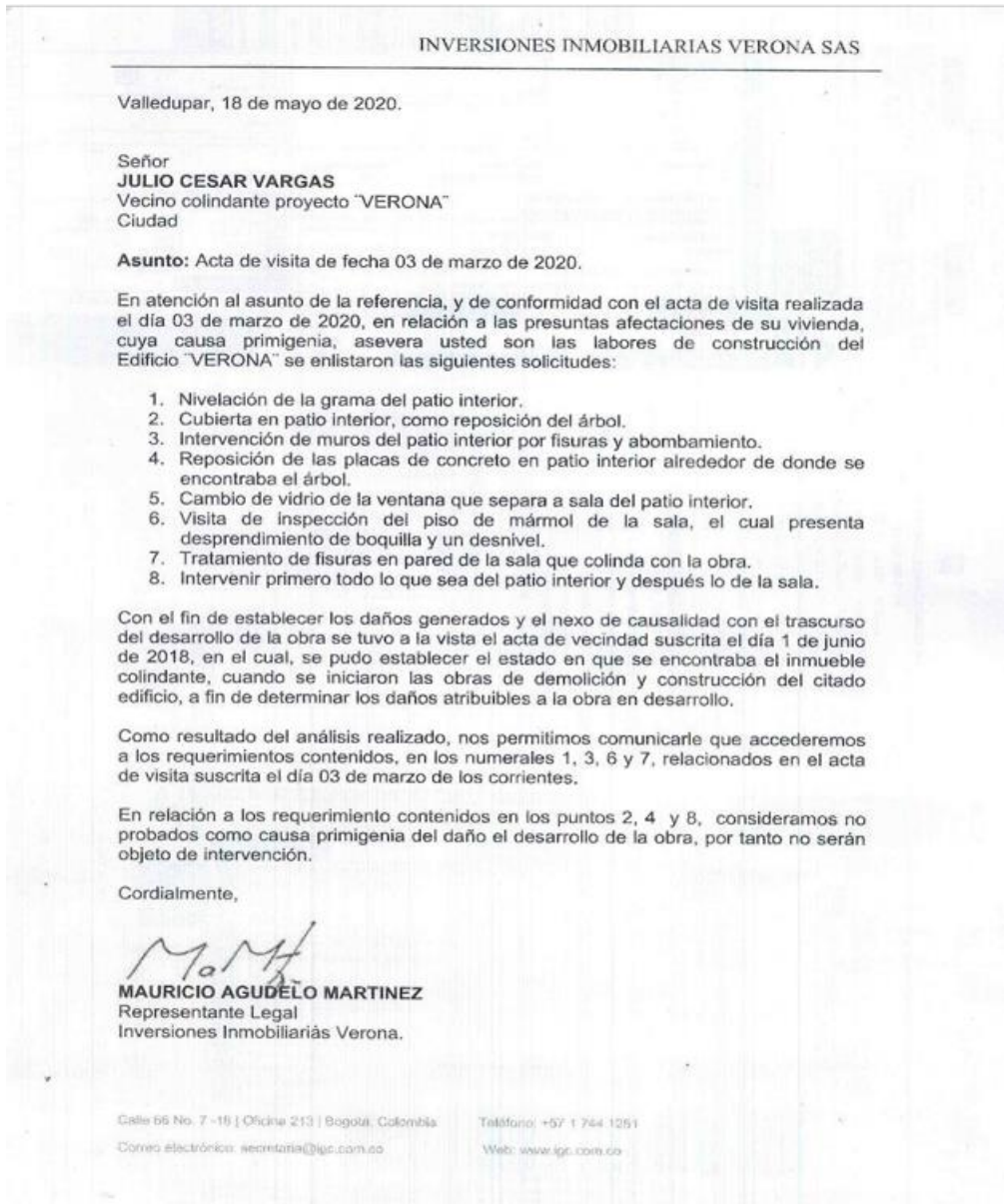
2. TEMAS TRATADOS

- 1o Solicitan la nivelación de la grama del patio interior en todo el patio.
- 2o Solicitan cubierta en patio interior en reparación del arbol
- 3o Solicitan la intervención de los muros del patio interior por fisuras y abombamiento.
- 4o Solicitan la reparación de las placas de concreto en patio interior al rededor de donde estaba el arbol.
- 5o Solicitan el cambio del vidrio de la ventana que separa la sala de patio interior.
- 6o Solicitan visita de inspección del piso de marmol de la sala ya que presentan un desprendimiento de Boquilla y un desnivel.
- 7o Solicitan hacer tratamiento de fisuras en pared de sala que esta al lado de obra.
- 8o Solicitan primero intervenir todo lo que sea en el patio interior y despues lo de la sala.

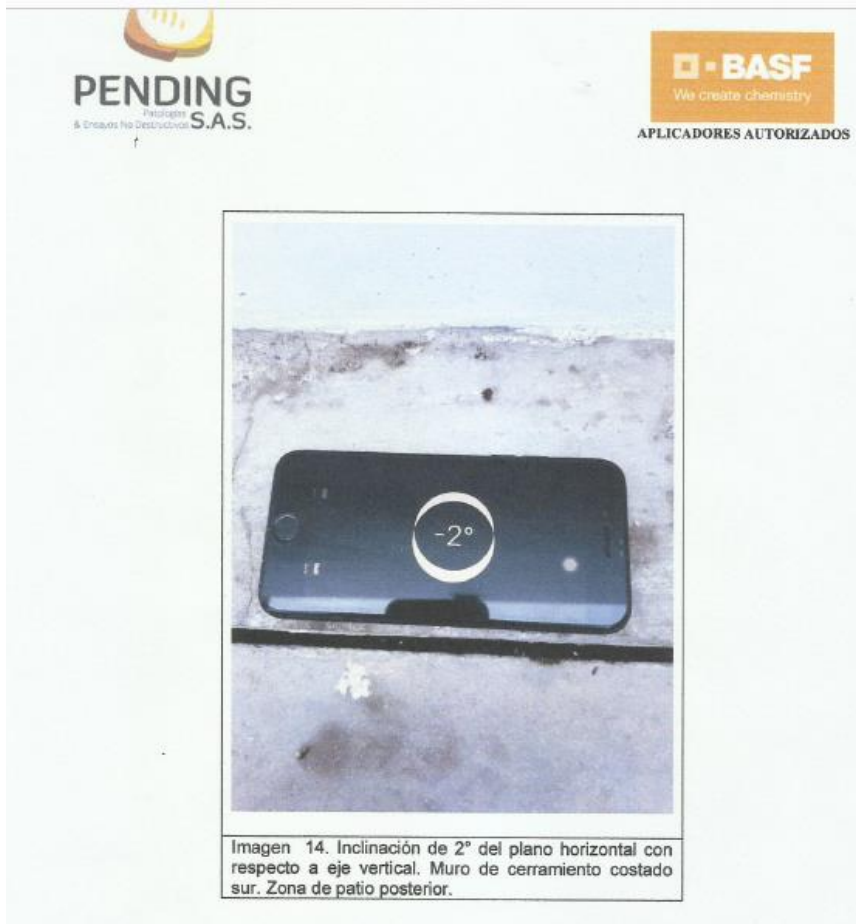
[Firma]

Página: 1 de 1

Para lo cual la constructora responde lo siguiente:



Al hecho 25. No es cierto. En la pág. 14 del estudio de la empresa PENDING S.A.S. muestra un **procedimiento no normalizado** para medir la verticalidad de un elemento, que consiste en colocar un celular sobre un elemento horizontal y utilizar una aplicación que mida su horizontalidad. Tal como se muestra en la siguiente imagen del estudio:



La horizontalidad de un elemento se mide utilizando equipos de medición especializados de topografía que toman medidas en sus extremos y que a partir una línea de referencia realmente horizontal miden su desviación. El método utilizado por la empresa PENDING S.A.S. es fácilmente alterable, por variaciones en la misma superficie de apoyo del celular, por consiguiente, no se puede tener en cuenta dicho resultado.

Al hecho 27. Es cierto que existía un árbol, desconocemos la edad cronológica, pero NO ES CIERTO que debido a las excavaciones colapsó el mismo. El árbol colapsa el día 29 de agosto de 2019, luego de una fuerte lluvia del día anterior con vientos de alta velocidad. Tal como lo menciona el estudio forestal anexo en la demanda. Con el ánimo de esclarecer el hecho, la constructora solicita al Ingeniero Forestal Héctor Hell Segura que realice visita al día siguiente del suceso, y este determina que la principal causa de la caída del árbol es la poda

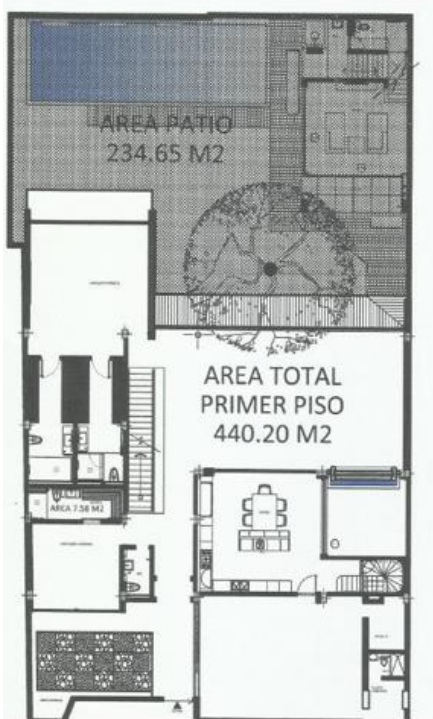
severa en el costado de la fachada (10Mts de altura) posterior de la casa del Sr. Vargas, que representaba una descompensación estructural, ayudando a los fuertes vientos durante la lluvia, que provocarán el colapso del árbol. No tiene sentido argumentar que los deslizamientos o socavaciones ocasionaron cambios en las condiciones del terreno y por tanto las raíces perdieron su capacidad de agarre, cuando en las fotos se evidencia que el árbol colapsa en el sentido donde se produjeron estos deslizamientos localizados 13 y 14Mts del tallo del árbol. De ser cierta la teoría de la pérdida de agarre de las raíces, el árbol fallaría hacia el costado de la fachada o ventanería de la casa. Es claro que el árbol colapsa por la descompensación de su peso, producto de una poda severa hacia la fachada de la casa. Se adjunta también concepto de la empresa Smart Choice.

Ahora bien, revisando el estudio anexo a la demanda, encontramos lo siguiente:



Foto tomada del estudio presentado en la demanda. Nótese que antes de la construcción de la casa era un árbol, que en su estado natural presentaba un crecimiento homogéneo en todo su radio y existía una compensación de peso dado por el crecimiento proporcional de sus ramas. No existían ningún tipo de limitaciones que impidieran su crecimiento homogéneo o compensado.

La siguiente imagen es tomada del avalúo presentado en la demanda, y corresponde a la planta de primer piso de la casa según diseño arquitectónico:



A pesar de que el árbol del plano no se encuentra a escala, y que su tamaño es inferior a la realidad, nótese que desde la concepción del diseño arquitectónico de la casa las ramas del árbol ya invadían la ventanería de la fachada. Este plano no contempló que la altura de la fachada era de 10Mt y las ramas no alcanzaban a crecer por encima de la cubierta de la casa y que por tanto era necesario hacer el corte de ramas hacia el costado de la fachada o ventanería de la casa. Como se ilustra a continuación el tallo del árbol se encontraba a 1.5Mts de la fachada de la casa:



Imágenes caída del árbol hacia el lado opuesto de la poda severa.

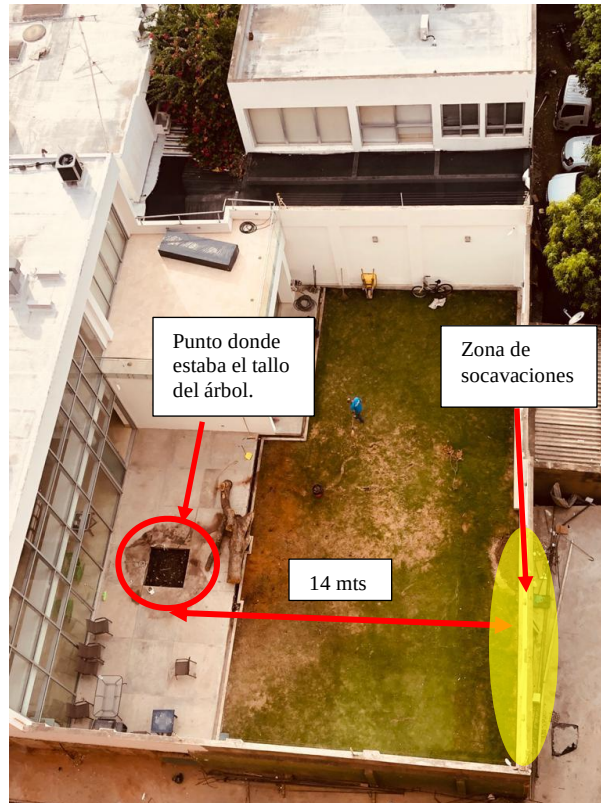


Señalización cortes realizados costado de la fachada de la casa



Imágenes caída del árbol hacia el lado opuesto de los cortes

Lo anterior provocó que la geometría de estabilidad del árbol se viera afectada, puesto que el centro de gravedad fue desplazada al lado contrario del corte de sus ramas lo que generó una fuerza adicional existente -la fuerza del viento-.



Nótese en la foto, la sombra que generaba el árbol cuya huella es calcada en el césped. El crecimiento desproporcionado era evidente, ya que, hacia el otro costado, la fachada de la casa no permitía su crecimiento y era necesario realizar la poda en ese costado.

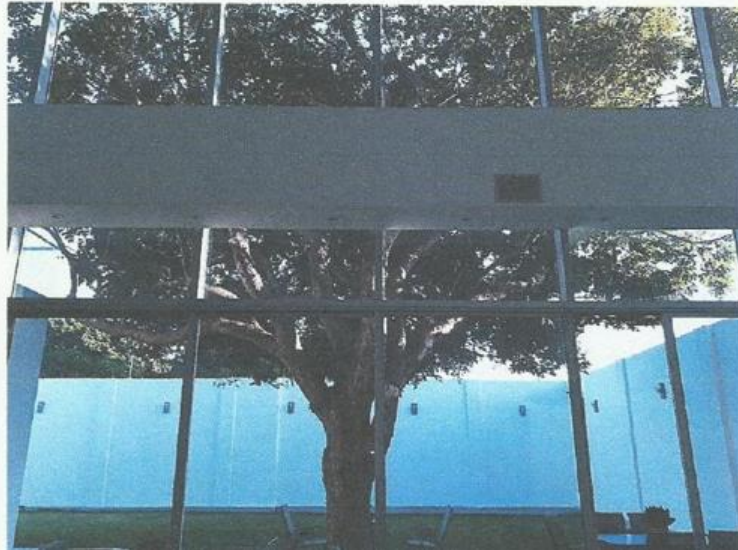


Foto tomada del estudio aportado en el anexo de la demanda, nótese la cercanía del tallo del árbol a la fachada que impedía su crecimiento.

Ahora bien, analizando el Concepto del 26 de abril del 2021, aportado por la ingeniera agrónoma, Aura Stella Zapata, de SMARTCHOICE GROUP, profesionales en paisajismo y jardinería, se rescata que el árbol en cuestión, a la fecha del 17 de febrero del 2010, previo a la construcción de la casa del Sr. Vargas contaba ***“(...) con una estructura forestal adecuada de un único fuste y una copa distribuida de forma equilibrada en todo su eje de crecimiento, la copa se observa saludable y compensada en todo los ángulos del crecimiento del árbol”.***

La anterior afirmación se soporta en las siguientes imágenes:





RICARDO AGUILAR DIAZ
Abogado
Calle 110 # 9 – 25 Oficina 513
aguilardiazabogados@gmail.com
Móvil 3108086388

Árbol de quebracho en su estado original, momento de la compra del lote

A su vez, el Concepto que será anexado a la presente contestación enlista los tipos de daños que se pueden generar a los árboles con ocasión a procesos de construcción, ya que de no tomarse las medidas para protegerlos, se podrían consumir efectos devastadores que no se limitan a los daños visibles como ramas rotas o heridas al tronco del ejemplar, sino que también pueden ser causa del daño del sistema radical del árbol. Por lo anterior, los daños que pueden ocasionarse a partir del punto de vista técnico, son: (i) Daño físico al tronco y a la copa; (ii) Compactación del suelo en la zona de las raíces; (iii) Corte de las raíces; (iv) Asfixia de las raíces por elevación del nivel del suelo e inadecuado intercambio de gases; (v) Ramas rotas y desgarradas; y (vi) Nueva exposición al viento y a la luz del sol.

Lo anterior es importante, ya que, para determinar de forma precisa y concreta los factores de caída del mencionado árbol, es imperativo familiarizarse con las circunstancias contextuales de tiempo, modo y lugar por las cuales éste se vio involucrado en los últimos años. Por lo anterior, es evidente que el árbol fue sometido a un proceso de construcción, el correspondiente a la casa propiedad del accionante, proceso que cambió radicalmente las condiciones iniciales de la planta. Dichas circunstancias fueron categorizadas como: (i) La modificación en la zona de crecimiento del árbol; (ii) La sofocación de raíces por cambio de nivel del suelo; (iii) La distancia del árbol a la construcción; y (iv) El desarrollo de la copa del árbol después de la construcción. Con el fin de individualizar de forma breve los efectos de dichos factores, el estudio técnico enuncia:

“Modificación en la zona de crecimiento del árbol

(...) Cuando las raíces de los árboles son cubiertas o expuestas por cambios en el nivel del terreno, el arbolado puede presentar síntomas de deterioro a los pocos meses, o estos podrían no aparecer durante unos cuatro años. El corte de las raíces principales podría generar pudrición de la corona (cuello de la raíz), que puede tardar muchos años en notarse”.

“La interacción del individuo arbóreo cambio de un medio natural a un medio de crecimiento en características urbanas, al mismo se le realizó un alcorque en lozas de cemento y en toda

el área de su rizosfera sometiéndolo a procesos de compactación del suelo en la zona de las raíces.

Las raíces de los árboles necesitan aire y agua para funcionar y crecer. En los espacios porosos del suelo existe un delicado equilibrio de agua y gases principalmente oxígeno, nitrógeno y dióxido de carbono. Las raíces de los árboles requieren oxígeno, pero también liberan dióxido de carbono durante el proceso de respiración. Para sobrevivir tiene que haber un intercambio de gases entre el suelo y la atmósfera (...)

Si el intercambio de gases de la atmósfera a través del suelo hacía las raíces es insuficiente puede producirse un déficit de oxígeno. De manera similar, si la concentración de dióxido de carbono aumenta por encima del nivel crítico y se vuelve tóxica, las raíces pueden sufrir daños. El intercambio de gases a menudo se ve limitado en suelos saturados o compactados. Además, en muchos entornos urbanos el pavimento y otras estructuras o superficies duras limitan el intercambio de gases entre el suelo y la atmósfera”.

Los que se podrá evidenciar a continuación es una alteración total del entorno en donde inicialmente se encontraba situado el árbol, afectando su zona de crecimiento y evidenciado el cambio de un ambiente natural a uno urbano, en donde incluso la consolidación de unas lozas de cemento genera de forma directa la reducción del proceso de intercambio natural de gases generados en la superficie del suelo:



El estudio no solo se soporta en sus argumentos sino que los ratifica al evidenciar los argumentos técnicos que se presentan en la demanda (inspección #106), en donde se afirma *“que este árbol creció a partir de una semilla, que germinó y permaneció en su lugar; el árbol nunca se movió a otra ubicación. Esto lo convierte en un árbol forestal, luego sus raíces crecieron de manera natural distinto a los sistemas de raíces en los “árboles plantados” que se desarrollan de acuerdo con las condiciones en el campo o contenedor del vivero, combinados con las condiciones del sitio del paisaje donde el árbol se planta en última instancia”*.



“Sofocación de raíces por cambio de nivel del suelo.

(...) Colocar suelo sobre el sistema radicular o elevar el nivel del terreno puede sofocar las raíces, en especial si el relleno que se agrega es compacto y de textura fina. El riesgo de esas áreas puede exacerbar el problema, además pueden surgir otros problemas si el suelo se coloca contra el tronco del árbol.

Los efectos de relleno sobre los sistemas radiculares podrían no ser visibles durante muchos años porque las raíces les tomarán tiempo sucumbir a los organismos patógenos y a las malas condiciones de drenaje y aireación. Aún si el cambio de nivel no esta en la cercanía inmediata a la zona de las raíces, el manto freático o el patrón de drenaje se puede afectar y esto puede tener un impacto negativo de los árboles”.

Lo que explica el estudio es que las raíces de un árbol deben contar con suficiente espacio para absorber tanto agua como minerales con el fin de permitir que el árbol cumpla con su natural y normal desarrollo y crecimiento. Por ende el espacio de dichas raíces debe ser respetado, evitando obstruir su órbita radicular, procurar no rellenar el sistemas de raíces y abstenerse de colocar elementos contra el tronco del árbol, mucho menos elementos gruesos, que pudieran configurar una serie de infecciones y patologías que conlleven a la pudrición de la corona de la raíz o de lo corteza. Respecto de lo anterior lo que señala la evidencia fotográfica es que el Sr. Vargas alteró las condiciones de interacción entre el árbol y su entorno natural, obstruyendo vías de drenaje, absorción y circulación de aire indispensables para el bienestar del árbol. Empeorando la situación, es visible que se superponían piedras decorativas en contra del árbol, causas de infecciones que atentan en contra de la conservación del mismo. Dichas situaciones se ilustran a continuación:



Frente a la cercanía de la construcción de la casa de la familia Vargas y su incidencia con afectaciones estructurales del árbol, el estudio detalla lo siguiente:

“Distancia del árbol a la construcción.

La excavación de zanjas necesarias para la construcción de edificaciones e instalación de líneas subterráneas de servicios probablemente cortará parte de las raíces de los árboles. Si se excava cerca de un árbol, podría eliminarse gran porcentaje del sistema radicular. Las raíces de un árbol maduro pueden extenderse mucho más allá de su tronco. La cantidad del daño sufrido debido a la pérdida de raíces depende de que tan cercano al árbol haya sido el corte. El corte de una raíz principal puede provocar la pérdida del 15 al 25% del sistema radicular. Las raíces anclan el árbol al suelo. Si las principales raíces de apoyo se cortan en

cualquier lado del árbol, el anclaje se perderá y este puede fallar o ser derribado por el viento. Por la cercanía de la unidad de vivienda construida al árbol se infiere una afectación de las raíces por corte a las mismas o procesos de compactación. ”

Ahora bien, relacionando las características de la superficie del suelo y la distancia que guarda el árbol con la casa y el sistema de drenaje del patio de la misma, el concepto afirma que: *“(…) Los suelos se compactan intencionalmente para crear una base estable para las edificaciones. Un suelo ideal para el crecimiento y desarrollo de las raíces tiene aproximadamente 50% de espacio poroso. (...) Cuando el suelo se compacta, el espacio poroso entre sus partículas se disminuye de manera considerable. Eso reduce la posibilidad de oxígeno para las raíces y causa la acumulación de dióxido de carbono y otros gases. El crecimiento de las raíces puede disminuir, y su capacidad para absorber agua y minerales podría reducirse. La compactación del suelo reduce la infiltración y percolación del agua y menoscaba el drenaje. La capacidad de las raíces para crecer y extenderse también disminuye en los suelos compactos.”*

Por último, y como se había anunciado previamente, la afectación de la copa del árbol, que se ve enfrentada de forma forzosa en contra de la fachada de la casa provocó una afectación grave a las ramas y a su crecimiento descompasando un área particular del ejemplar. Lo anterior se describe así:

“Desarrollo de la copa del árbol después de la construcción.

Se evidencia, luego del proceso de construcción de la unidad de vivienda en el lote en el que se encuentra establecido el individuo forestal una alteración en la copa del individuo arbóreo como consecuencia de la cercanía de la fachada de la casa, evitando el ingreso de la luz y el sol alterando procesos fotosintéticos de la planta y alterando su interacción con el viento. Como consecuencia el individuo arbóreo se observa descompensado, con una tasa de crecimiento superior de sus ramas en el área de crecimiento libre”.

El estado del árbol, producto del factor descrito se puede apreciar en la siguiente imagen:



Sumado a los factores anteriores el concepto realiza un estudio minucioso frente a las causas que derivaron en la caída del árbol. Nuevamente se enfatiza en que la especie del árbol, su hábito de crecimiento, los defectos estructurales que pudo haber sufrido a lo largo de su vida, la calidad de las uniones de las ramas, la condición del sistema de sus raíces, su inclinación y el historial tanto del árbol como de su entorno son influyentes en el desplome del mismo.

Aunado a lo anterior, se evalúan las condiciones climáticas que sometieron a grandes esfuerzos al ejemplar, de esa forma se afirma que ***“Los árboles o partes de estos pueden fallar cuando la carga que experimenta excede su resistencia estructural. La mayoría de árboles fallan durante tormentas o como resultado de estas. Los cambios naturales abruptos, como exposición al viento, condiciones del suelo, nivelación y otros factores pueden incidir y deben ser considerados”.***

Frente a las afirmaciones del accionante al asegurar que el árbol se encontraba en un estado saludable sin afectación alguna, se descuida el hecho de que ***“los defectos estructurales que pueden causar la falla de un árbol no siempre son visibles, en especial los que se encuentran en su interior o debajo de la superficie del suelo; y las fuerzas de la naturaleza que actuarán sobre el árbol y sus defectos son impredecibles (...) la evaluación del riesgo de un árbol requiere de un conocimiento fundamental de su estructura y fisiología”.***

Es imperativo tomar en consideración la evidencia fotográfica que se estudia en el estudio técnico el cual denota como las raíces rotas o levantadas, las grietas en el suelo cerca de la base del árbol demuestran defectos en las raíces del árbol o falta de estabilidad del suelo en

donde se situaba el mismo. Lo anterior, se argumenta, es la respuesta de una serie de daños mecánicos que tardaron años en manifestarse. Ahora bien, no se pueden obviar los síntomas notorios que muestra de manera manifiesta el precario estado en que se encontraba el árbol. La corteza descolorida, la ausencia de ensanchamiento del tronco, heridas, cicatrices creadas por raíces estranguladas solo pueden indicar que las afirmaciones del demandante no son ciertas y que este omitió valorar dichos elementos.

Enunciados los factores y procesos artificiales en los que fue sometido el árbol a lo largo de su vida y después de estudiar la numerosa evidencia fotográfica, fáctica y circunstancial que se integra en el estudio anexo, se destacan una serie de conclusiones que demuestran que el causante y verdadero responsable del desplome del árbol fue el Sr. Vargas. El accionante consolidando una serie de condiciones (que sumadas a factores naturales, como las fuertes lluvias y la velocidad de los vientos) fue causa directa de desplome del árbol, condiciones que de no haberse afianzado, hubieran permitido la longevidad del mismo.

De las mencionadas conclusiones se destacan a continuación las siguientes:

- *“En la información recopilada entorno a este árbol, NO existe, NI se evidencia registro escrito, fotográfico o técnico que compruebe una planeación y plan de manejo de protección del árbol durante la construcción de la residencia Vargas Vergara.*
- *Se observa que no fue cuidada la zona de protección del árbol, teniendo en cuenta la forma globosa o esférica del árbol, y que el mismo se encuentra documentado con un desarrollo de copa para su edad adulta entre lo 7 y 14 metros, la distancia mínima de la unidad de vivienda al mismo para garantizar su supervivencia al proceso de construcción debió ser de 7 metros, por el registro fotográfico se evidencia que no se cumple.*
- *(...) Un suelo compactado en la zona radicular de un árbol al que se le cambio su zona de crecimiento natural e inalterada a una de interacción urbana trae como consecuencias:*
- *La cantidad de daño sufrido debido a la pérdida de raíces depende de que tan cercano al árbol haya sido el corte. La distancia del árbol a los linderos de la obra Verona es de 8.03 metros y 14.15 metros, la distancia del árbol a la construcción de la residencia Vargas Vergara es de 1.50 metros, por lo anterior se concluye que hay una mayor probabilidad de falla del árbol por la afectación generada con la interacción de la obra de la residencia Vargas Vergara.*
- *Se observa que la falla del árbol se produce a nivel de la base o corona del árbol. De acuerdo a la Sociedad Internacional de Arboricultura, el corte de las raíces principales*

podría generar pudrición de la corona (cuello de la raíz), que puede tardar muchos años en notarse.

- *Un suelo ideal para el crecimiento y desarrollo de las raíces tiene aproximadamente 50% de espacio poroso. Cuando el suelo se compacta (Construcción de vivienda Vargas Vergara a una distancia de 1.50 m x 1.50 m. aproximadamente), el espacio poroso entre sus partículas se disminuye de manera considerable.*
- *La Compactación reduce la disponibilidad de oxígeno para las raíces y causa la acumulación de dióxido de carbono y otros gases, el crecimiento de las raíces disminuye y por ende su capacidad para absorber agua y minerales.*
- *La compactación del suelo reduce la infiltración y percolación del agua y menoscaba el drenaje (cárcamo de desagüe de aguas lluvias a 1.50 m del individuo arbóreo).*
- *La capacidad de las raíces para crecer y extenderse disminuye en los suelos compactos.*
- *Se evidencia un cambio de nivel de terreno durante del proceso de obra, al momento de la caída libre del árbol no se observa a simple vista el ensanchamiento y las raíces contrafuerte, estas son visibles solo después de realizar el retiro de los excesos de tierra y exponer la base del árbol retirando los materiales aledaños unos 15 cm aproximadamente.*
- *Las grietas aledañas al alcorque del árbol, son un signo de alerta que debió ser atendido por sus propietarios, ya que el mismo estaba poniendo de manifiesto la probabilidad de falla inminente del árbol.*
- *Se evidencia una herida considerable en la base del árbol, este signo pone de manifiesto la necesidad de realizar una evaluación del riesgo del árbol con el fin de tomar medidas de tratamiento y manejo para asegurar su longevidad; NO existe, NI se evidencia registro escrito, fotográfico o técnico que compruebe que el árbol fue sometido a un proceso de valoración del riesgo ni un plan de manejo que garantizara la adaptación del mismo a las condiciones urbanísticas a las cuales fue sometido.*
- *El ángulo de caída es consistente con la sobrecarga en peso de su copa, en el registro fotográfico se evidencia que el mismo no contaba con un plan de manejo de poda ni de mantenimiento por la densidad y desequilibrio presente en la copa al momento de la caída.*
- *El decreto 2981 del 2013 de la ley nacional en su capítulo 6, artículo 71 establece que la responsabilidad de poda de árboles en los jardines privados son responsabilidad de los propietarios.*
- *Debe tenerse en cuenta que la salud y la estructura de un árbol no son lo mismo. La solidez estructural requiere de un mayor volumen de madera. Incluso los árboles con copas verdes, densas y esencialmente saludables pueden fallar debido a defectos estructurales.*

- *La caída libre del árbol se produce producto de una falla estructural no detectada a tiempo y generada por un proceso de deterioro del árbol de varios años.*
- *Se evidencia desconocimiento de las metodologías y cuidados esenciales de un árbol antes, durante y después de someterlo a actividades de construcción.*
- *La zona de protección de las raíces del árbol de quebracho al momento de la caída el cual presentaba una altura de aproximadamente 11 metros con una diámetro a la altura del pecho (DAP) de 45 cm, era de 5.40 metros; el lindero más cercano al árbol de la obra Verona era de 8,03 metros, por lo anterior las excavaciones y adecuaciones realizadas en la obra Verona NO PROVOCARON la caída del árbol quebracho.*

Al hecho 28. No es un hecho, es una simple afirmación, no obstante, debemos señalar que pueda que el árbol gozara de gran vitalidad, pero por su altura de 11 Mts y altura de la fachada a 10Mts, cuyo tallo del árbol se encontraba a 1.5 Mts llevaron a que el árbol creciera de manera descompensada, tal como se muestra en las siguientes imágenes:

Lo que hizo que la geometría de estabilidad del árbol se viera afectada, puesto que el centro de gravedad fue desplazada al lado contrario del corte de sus ramas lo que generó una fuerza adicional existente- la fuerza del viento.



Vista aérea que muestra la descompensación causada por el corte realizado del costado izquierdo. Nótese que las ramas del árbol en el costado de la fachada de la casa no eran lo suficientemente altas para crecer por encima de la cubierta y así poder compensar algo en contra peso. El 100% de la masa del árbol estaba concentrada hacia el lado del patio donde efectivamente podían crecer. Y es donde cae el árbol |

Al hecho 29. No es un hecho es una simple afirmación, estaré a lo que se pruebe en el proceso.

II.- FRENTE A LAS PRETENSIONES.

INVERSIONES INMOBILIARIAS VERONA S.A.S. se opone a todas las pretensiones formuladas.

III. LAS EXCEPCIONES

A. Primera Excepción: **INEXISTENCIA DEL DAÑO. CARENCIA DE CAUSA.**

La presente excepción tiene como finalidad demostrar que la situación fáctica expuesta por los demandantes, donde alude un presunto perjuicio causado por mi mandante, con ocasión al desarrollo del proyecto constructivo VERONA ,que adelantó en la ciudad de Valledupar, no es de recibo y en consecuencia no es más que una invención carente de todo sustento, así como también resulta ser una inventiva desaforada la estimación desproporcionada e irreal que realiza de los conjeturales perjuicios causados. Se reclama más de doscientos veintidós millones de pesos (\$222'000.000.00) en la sumatoria del supuesto daño emergente y lucro cesante y cincuenta millones (\$50'000.000.00) como perjuicio moral, sin efectuar las más íntima relación ni demostración de daños, magnitud quimérica que demuestra por sí misma la falta de seriedad y de fundamento de la presente acción.

Insistimos que no existe elemento técnico que permita inferir que mi procurada ha causado un daño al aquí demandante, siendo nítida la ausencia de acreditación de **DAÑO CIERTO y REAL**, posición que se robustece por la inexistente influencia del proyecto que adelantó mi mandante respecto del inmueble de propiedad del demandante de conformidad con los dictámenes técnicos que aportamos, temas técnicos éstos, que en su oportunidad procesal se demostrarán categóricamente para concluir la ausencia de afectación, sin que entonces sea dable predicar un compromiso para la estabilidad de la estructura a que alude el accionante.

Para la prosperidad del medio exceptivo aquí postulado, sea pertinente traer a colación apartes del **INFORME TÉCNICO** rendido por el Ingeniero de Suelos **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, quien valga referir es uno de los profesionales más prestigiosos en el campo de la geotécnica, y quien frente al caso particular dictaminó:

“La casa vecina que demandó al proyecto en referencia tuvo asentamientos de 2 a 3 mm. Con esta magnitud de daños es imposible que dicho movimiento o asentamiento haya generado algún tipo de afectación en la edificación. Estos asentamientos son muy inferiores a los establecidos en la Norma NSR-10, tanto en magnitud de movimientos totales como diferenciales.

Está equivocado el Ingeniero Forestal al mencionar que las socavaciones produjeron licuefacción del terreno donde se encontraba el árbol. El proceso de licuefacción o licuación de un suelo corresponde a arenas sueltas con niveles de agua elevados que bajo la acción de un sismo se licuan o pierden resistencia al corte. En el sitio del proyecto no existen arenas finas de densidad suelta, ni existen niveles de agua superiores, ni tampoco se ha presentado un evento sísmico. Por lo tanto, está totalmente equivocado el concepto del Ingeniero Forestal.

Se considera que el proceso de reparación realizado en la obra fue el adecuado luego de que se presentara el movimiento del terreno durante el proceso de excavación.

Con relación a un efecto columpio presentado por la carga del edificio en referencia sobre la casa vecina, lo anterior no corresponde a un término técnico que se pueda interpretar. Si dicho término estuviera asociado con el efecto de asentamiento de la torre sobre predios vecinos, lo anterior no se presentó teniendo en cuenta la alta capacidad de soporte del estrato de apoyo y los asentamientos del edificio que fueron muy bajos, como ocurre en los proyectos cimentados sobre los depósitos aluviales de la Ciudad de Valledupar.”

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se ha referido de forma amplia y ha procurado definir la noción del DAÑO como elemento de responsabilidad civil. En primer lugar se ha afirmado que «En términos generales, el daño es una modificación de la realidad que consiste en el desmejoramiento o pérdida de las condiciones en las que se hallaba una persona o cosa por la acción de las fuerzas de la naturaleza o del hombre. Pero desde el punto de vista jurídico, significa la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo

*cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio». Asimismo, la Corporación, citando al jurista chileno Barros Bourie, ilustra que en términos generales «“la doctrina sigue un concepto de daño basado en la lesión a un interés del demandante, y se entiende que la hay cuando una persona sufre ‘una pérdida o disminución, detrimento o menoscabo en su persona o bienes o en las ventajas o beneficios patrimoniales o extrapatrimoniales de que gozaba”».*¹

Sin embargo la jurisprudencia también ha sido clara al dictar que el daño, como elemento nuclear de la responsabilidad civil, solo podrá ser fuente de indemnización y del fenómeno resarcitorio cuando se acredite su presencia y su justificación. Así pues se recalca que dentro de los requisitos esenciales de la responsabilidad se encuentra la certidumbre del daño, es decir, que se demuestre la existencia del mismo. Tan contundente es la posición de la Corte ya que la misma establece, en cuanto al daño, que: (...) *es el requisito “más importante (...), al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna”.*²

Por último, se es claro que para que un DAÑO sea *“susceptible de reparación, debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético”*. Asimismo, se ha entendido que de no comprobarse o determinarse la existencia del daño, no se tendrá argumento válido para que el despacho de su señoría pueda fundar una decisión a favor del demandante. Es así como la Corte estima que *«repitiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, debe ser demandado y probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuánto lo ha afectado. Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración’»*³

De lo anterior se colige que los pretendidos y supuestos “informes técnicos” o “Dictamen Pericial” rendidos por los peritos y aportados por la parte activa, y sobre los cuales la parte demandante afincó su infundada demanda, son propios de unas ligerezas, carentes de todo respaldo probatorio, y técnico, huérfano de todo criterio y fundamento que resulte válido ante la disciplina profesional de la Ingeniería, lo que a la postre deriva en la inexistencia del daño invocado por la parte de la Litis, manifestaciones éstas que se ventilarán en la etapa probatoria y en los interrogatorios a los peritos que decreta el juzgado en los términos del artículo 228 del Código General del Proceso.

¹ CSJ, Sentencia SC 12063-2017; 14 de agosto de 2017, rad. No. 11001-31-03-019-2005-00327-01.

² CSJ, Sentencia SC 20448-2017; 7 de diciembre de 2017, rad. No. 47001-31-03-002-2002-00068-01.

³ CSJ, Sentencia SC del 25 de febrero de 2002, Rad. n.º 6623.

B. Segunda Excepción: ILEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DEL AQUÍ DEMANDANTE ANTE LA CARENCIA DE LICENCIAMIENTO E IRRESPETO A LA NORMATIVIDAD SISMO-RESISTENTE.

El presente medio exceptivo persigue demostrar la **ILEGALIDAD** de la construcción del aquí demandante ante la falta de licenciamiento que amparé y prohijé de legalidad las condiciones físicas y estructurales en que se encuentra el inmueble referido por el accionante, para lo cual me permito esbozar las siguientes razones:

Sea pertinente manifestar que fue en primer lugar la Ley 9ª de 1.989, luego el decreto – Ley 2150 de 1995, y actualmente la Ley 388 de 1997 la que en el numeral 1º, del artículo 99 establece la LICENCIA como requisito PREVIO para que los particulares puedan realizar obras civiles. En contraste con lo anterior, se tiene que él aquí demandante no contó con la licencia de construcción que avalara las obras adelantadas sobre el inmueble, acto administrativo que hubiese creado una situación jurídica de carácter particular y concreto reconociendo en tal caso un derecho, situación que para el caso sub-lite no es más que ilusoria ante la no obtención del licenciamiento correspondiente. De conformidad con el certificado de tradición aportado con el escrito de demanda, se observa que el predio corresponde a un lote, no existe ninguna declaración de construcción y en el expediente tampoco se aporta ni existe licencia de construcción alguna que ampare la construcción existente, según lo dispuesto en el artículo 7º del Decreto 1469 del año 2010, así como el Artículo 7 del decreto 1469 del año 2010 señala: “Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y la demás normatividad que regulen la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuyas áreas esté libre por autorización de demolición total.
2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizado la permanencia total o parcial del inmueble original.

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

5. Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respecto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

6. Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sísmico resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 DE 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que lo adicionen. Modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción sísmico resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencias, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción. No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por las

ocurrencias de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación.

Frente a la naturaleza jurídica de las Licencias Urbanísticas, el Consejo de Estado citando el artículo 1 del Decreto 1468 de 2010 establece que la Licencia *“Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo”* (El Subrayado es mío).

Así las cosas, el Artículo 36 de la citada norma establece los efectos de las licencias en cuanto *“su otorgamiento determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia”*. Por su lado, el Artículo 99 de la Ley 388 de 1997 consagra que *“Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente (...)”*.

Por todo lo anterior y según la ley y la jurisprudencia, *“la licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre*

uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma". (El subrayado es mío).⁴

De acuerdo a lo estipulado anteriormente, se deja claro que la Licencia de Construcción en el caso en concreto cumple un papel preponderante, ya que la misma es la prueba de legalidad de la construcción objeto de la litis, y toda vez que el demandante no ha aportado dicho documento no resta pensar que el mismo no cumple con los requerimientos legales mínimos para haber desarrollado la construcción, sino que también incurre en un conducta sancionable en materia administrativa e incluso penal. Dichas licencias otorgan al beneficiario los derechos de construcción y desarrollo de acuerdo con las condiciones previstas en estas, entonces, toda vez que no hay certeza respecto de la existencia de la misma, también se puede dudar sobre la existencia de los derechos que del acto administrativo surgen.

C. Tercera Excepción: CABAL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES URBANÍSTICAS, PARÁMETROS TÉCNICOS Y DE SEGURIDAD EN CUANTO SE REFIERE AL DESARROLLO CONSTRUCTIVO QUE ADELANTA MI REPRESENTADA.

La presente excepción tiene por fin demostrar que mi procurada para el desarrollo de su proyecto urbanístico se ha ceñido cabal y fielmente a las disposiciones técnico- legales que le resultan aplicables, de tal modo que cuenta con Licencia de Construcción, la cual se aporta como prueba documental y reconocida por los demandantes en su escrito de demanda, con los respectivos estudios técnicos, tales como estudios de suelos, estructurales que soportan el cumplimiento de las normas urbanísticas y de sismo resistencia.

D. Cuarta Excepción: AUSENCIA DE IMPUTACIÓN OBJETIVA Y NEXO CAUSAL

Es evidente que los aquí demandantes parten de un escenario subjetivo, inexistente y discordante con la realidad misma, razón por la cual la demanda se funda entonces en meras elucubraciones y fantasías, que por ende carecen de credibilidad y respaldo probatorio.

No se vislumbra a lo largo del libelo de demanda algún tipo de hecho que permita inferir la ocurrencia cierta y real de un hecho dañino generador de un daño causado al aquí

⁴ CE, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, 29 de abril del 2015, rad. No. 25000-23-24-000-2011-00329-01.

demandante, y lo que es más grave aún que no obra hecho o prueba alguna de entidad suficiente y válida y que involucre todos los factores y realidades, que permita sostener que el presunto daño del que se duele los accionantes sean atribuibles o imputables a mi procurada, no existiendo NEXO CAUSAL alguno.

E. Quinta Excepción: INEXISTENCIA DE DAÑO- HECHO DAÑINO – Y NEXO CASUAL IMPUTABLE A MÍ PROCURADA.

La presente excepción la impetro habida cuenta que a la fecha del presente, el demandante no ha probado **DAÑO** alguno, ni mucho menos ha acreditado existencia de hecho dañino alguno endilgable a la parte procesal que represento. Tampoco acredita la existencia de un **NEXO CAUSAL** que implique que en el caso particular mi mandante deba ser la llamada a asumir responsabilidad alguna.

Lo conceptuado técnicamente por los dictámenes periciales aportados por el suscrito junto con el presente escrito demuestran de manera contundente y técnica que mi procurada resulta ser ajena al escenario fáctico sobre el cual demanda el accionante, y en consecuencia erigiendo la **INEXISTENCIA DE DAÑO**, y además la **INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL** imputable a mi procurada, de tal suerte que se advierte que no se acreditan ni cumplen, por ser inexistentes, lo requisitos necesarios exigidos por la ley para la acreditación de **DAÑO** y de imputación de **RESPONSABILIDAD** alguna a mi representada, siendo como en efecto lo es que ante tal inexistencia surge evidente la ausencia de fundamento y razonable soporte objetivo que avale la demanda impetrada, tal como lo deberá declarar su señoría al llamar a prosperar la excepción aquí propuesta.

Respecto del tema, la Corte Suprema de Justicia a la hora de determinar el régimen general de la responsabilidad objetiva por actividades consideradas como peligrosas o riesgosas, como es el caso de la construcción de obra, ha establecido que su fundamento y criterio de imputación es el riesgo que se genera con ocasión al ejercicio de una actividad peligrosa al ser esta una potencial causa de un daño a los bienes o intereses tutelados por el ordenamiento jurídico. Es entonces, en estos supuestos, que el presunto damnificado tiene la carga probatoria de la actividad peligrosa, de la comprobación del daño y una relación causal entre la primera y el segundo. Por otro lado, ha entendido dicha Corporación que el presunto autor o responsable tendría que probar la ocurrencia de un “elemento extraño” ajeno a su conducta, producido por la fuerza mayor o el caso fortuito y/o la participación de un tercero o la misma víctima que implica que su actuar es causa única del rompimiento de aquel nexo de causalidad mencionado anteriormente. Se enfatiza al establecer que *«Forzoso es concluir que, toda persona que en ejercicio de una actividad peligrosa cause un daño, está en la*

*imperiosa obligación de repararlo y solo podrá eximirse probando la causa extraña, esto es, demostrando que no es autor, en tanto el daño no pueda imputarse al ejercicio de su actividad peligrosa ni a su conducta».*⁵

Por su lado la doctrina ha delimitado el concepto de responsabilidad extracontractual de carácter objetivo y, relacionándolo al caso, ha desarrollado la noción de «una responsabilidad presunta que obliga al sujeto titular de la actividad peligrosa a probar la presencia de una causa extraña inevitable (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero –que no sea su empleado o agente–, orden de autoridad competente, culpa exclusiva de la víctima), para exonerarse de responsabilidad. En últimas, el titular de la actividad tiene que probar que el daño no se debe a sus actuaciones o demostrar que la actividad peligrosa fue simplemente el instrumento del que se sirvió la naturaleza u otro sujeto, incluida la víctima, para sus propósitos dañosos, y que él tomó todas las medidas a su alcance para evitar que ello ocurriera (eliminar el nexo causal presunto) ».⁶

Para ser más claros, la doctrina al explicar la causalidad dice que “nada sucede sin una causa”. Máxima aplicada como fundamento en el campo de la responsabilidad civil extracontractual, ya que se entiende que el “daño”, sin una causa, no tendría relevancia jurídica alguna. Solo cuando se pueda determinar con suma claridad que el efecto de un hecho antecede un “daño”, podremos encontrar una “causa”, y que a la vez la misma deberá ser indemnizada. A partir de lo anterior y reconociendo que el NEXO DE CAUSALIDAD es aquella relación de causa-efecto que debe existir entre el daño y un hecho generador, se llega a la conclusión de que «La relación de causalidad es el vínculo que encadena un hecho (acción u omisión) con un resultado que se presenta como consecuencia, directa, necesaria y lógica de esta». Ahora bien, como ya se estructuró y explicó detalladamente, no se puede predicar la existencia de un DAÑO, cuando no se tiene fundamento fáctico, soporte técnico o análisis científico de la ocurrencia del mismo. Sería injusto e irracional y un quebrantamiento de todo el sistema jurídico, el intentar establecer que, de supuestos hipotéticos vacíos y especulaciones meramente subjetivas, se ha consolidado un daño. Por otro lado, en caso tal que se estimará la remota posibilidad de la configuración de un daño, este no podría ser atribuido al demandado, toda vez que su actuar durante el desarrollo del proyecto no puede vincularse de forma directa a perjuicio alguno. No solo se han enunciado y detallado los lineamientos y las formas de operar que indican que el desarrollo del proyecto se ha desenvuelto de forma diligente y juiciosa, sino que también se han acreditado causas externas, absolutamente ajenas y fuera del control de mi poderdante, demostrando así la inexistencia de cualquier nexo de

⁵ CSJ, Sentencia SC; 24 de agosto de 2009, ref. Exp. 11001-3103-038-2001-01054-01.

⁶ Medina Pabón, Juan Enrique, “Hacia una Nueva Teoría de la Responsabilidad”, Estud. Socio-Juríd., Bogotá (Colombia), 7(1): 156-193, enero-junio de 2005.

causalidad que pueda relacionar la concreción de un presunto daño con el actuar del defendido, supuesto en el que, según la doctrina, se soporta cuando *«el nexo causal como el elemento más importante del esquema obligacional, al no verificarse resultaría imposible para la víctima obtener la indemnización de los perjuicios que le han sido ocasionados, pues no se podría determinar qué los ha causado»*.⁷

En armonía con las consideraciones esgrimidas en los medios exceptivos antes expuestos, surge a la vida jurídica que ninguno de los elementos que legalmente se deben acreditar y probar conforme las pruebas legalmente establecidas para el efecto han sido verificados – in-iure- por la parte actora, que a la postre permitan florecer la **RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL** en contra de mi procurada, supuestos necesarios que han sido omitidos por el demandante en la presente acción.

F. Sexta Excepción: DESPROPORCIONADA E IRREAL TASACIÓN DE PERJUICIOS DE LO CUAL EMERGE LA INEXISTENCIA DE DAÑO.

La presente excepción se erige a demostrar la irreal y desproporcionada tasación de perjuicios que realiza la parte demandante en su escrito de demanda, en suma, manifiestamente infundada como lo son **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 250.000.000.00)**, máxime cuando no se tiene por acreditada la acusación de daño alguno, o de existir este su dimensión sería pírca y en todo caso no imputable al constructor aquí demandado.

A continuación, las apreciaciones jurisprudenciales al respecto, y es que según la Corte Suprema de Justicia la noción de perjuicio se entiende como aquella consecuencia que se deriva de un daño para la víctima del mismo y su indemnización corresponde al resarcimiento. Pero para que el daño sea reparable debe ser inequívoco, real y no eventual o hipotético. Consecuentemente no basta con afirmar la ocurrencia de un daño, ya que es absolutamente imperativo que se acredite procesalmente con los medios suficientes que generen una convicción de su existencia. Ahora bien, una vez se acredite el daño (supuesto que en el caso en concreto no se ha hecho y no se hará puesto que se adjuntarán las pruebas

⁷ Corcione Morales, María Carolina, “EL NEXO DE CAUSALIDAD COMO ELEMENTO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL” en Castro de Cifuentes, Marcela (ed.) Derecho de las Obligaciones con Propuestas de Modernización Tomo III, Universidad de los Andes (2018).

suficientes para demostrarlo), se deberá cuantificar con la suma correspondiente a cada una de sus tipologías, materiales o inmateriales, pero que el demandante independientemente deberá acreditar.⁸ A su vez, el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 establece que *“dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales.”* (El subrayado es mío).

El precepto normativo se refiere entonces a la obligación legal de resarcir todo daño ocasionado a la persona o bienes de esta, con la finalidad de regresarla a una situación idéntica o lo más parecida al momento anterior del acaecimiento de la presunta lesión, sin embargo, nunca se podrá exceder de tal reconocimiento patrimonial ya que la indemnización cumple una naturaleza resarcitoria más no es fuente de enriquecimiento. Y aún se insiste también en que la obligación de esta reparación integral exige como presupuesto esencial la demostración de estos perjuicios ya que nuestro ordenamiento no cuenta con la presunción legal de la existencia de aquellos perjuicios materiales.

También se ha expuesto de forma clara que *“(…) [P]ara lograr prosperidad en las pretensiones derivadas de la responsabilidad, cualquiera sea el origen de esta, resulta indispensable que la parte interesada asuma la carga de acreditar los elementos axiológicos que conduzcan a establecer, sin duda, la presencia de esa fuente de obligaciones, máxime si se trata del perjuicio, pues como tiene dicho la Corte dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento. De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquiera acción indemnizatoria”*⁹

Lo anterior implica que al momento de la tasación de perjuicios se debe tener en cuenta el desempeño probatorio de la parte que busca acreditarlos conforme a las normas del Código General del Proceso, y la aplicación de dicha sanción no se puede entender jamás como una facultad arbitraria sino como una decisión racional y prudente enmarcada dentro de las reglas de la sana crítica, los criterios normativos, las reglas técnicas y la jurisprudencia.

De lo expuesto se concluye que es evidente la ausencia de sindéresis, prudencia, ponderación científica, sensatez inmobiliaria, y por encima de todo de equilibrio y armonía. Aunado a lo anterior, no existe soporte alguno que indique cual es la reseña de daños

⁸ CSJ, Sentencia SC 2107-2018; 12 de junio de 2018; rad. No. 11001-31-03-031-2011-00736-01.

⁹ CSJ, Sentencia SC; 18 de diciembre de 2007, rad. No. 2002-00222-01.

concretos y el valor de reparación de los mismos. Sea oportuno referir que, por el hecho de postular esta excepción, per se, no implica reconocimiento de responsabilidades por parte de mi mandante. Tan solo busca recalcar las circunstancias de ligereza e infundido que acompañan el reclamo judicial del accionante.

G. Séptima Excepción: TEMERIDAD Y MALA FE

Postulo la presente excepción, ante tan evidente y palmaria infundada demanda impetrada por el accionante, quien a sabiendas de la legalidad y cabal cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos por parte de mi procurada, ante la **INEXISTENCIA DE DAÑO**, y ante el hecho cierto e irrefutable de las deficiencias preexistentes y que constan en las **ACTAS DE VECINDAD** suscritas, impetra una demanda bajo un escenario factico inexistente, pretendiendo hacer incurrir en error a su señoría, lo cual merece el más contundente y certero reproche jurídico, de lo cual se colige el llamado a su declaración de **TEMERIDAD Y MALA FE**, como medida jurisdiccional para castigar dicho actuar deplorable, carente de toda razón, sustento, argumento y amparo legal, fáctico y probatorio.

Así lo ha expresado la jurisprudencia al identificar que existen diversas causas o situaciones constitutivas del llamado abuso del derecho a litigar, como lo puede ser efectivamente “la promoción de un compulsivo sin fundamento o respaldo”. Así mismo la Corte ha precisado que: *«La existencia de un Código de Procedimiento Civil para regular el modo como deben ventilarse y resolverse las transgresiones del derecho entre los particulares, significa que estos pueden recurrir lícitamente a ese medio con que la sociedad ha querido sustituir el derecho a la fuerza. El mismo código, al regular el ejercicio judicial de los derechos, va determinando la extensión que puede hacerse de las acciones tendientes a perseguir o defender un derecho. Y mientras el que recurre a él se mantenga dentro de los límites útiles y conducentes, hace uso de su derecho y a nadie daña. Pero el uso anormal, malintencionado, imprudente, inconducente o excesivo en relación con la finalidad que legítimamente ofrecen esas leyes rituarías para el reconocimiento, efectividad o defensa de un derecho, degenera en abuso del derecho a litigar y en cada caso particular el juez puede juzgar que constituyen un caso de culpa civil»* (El subrayado es mío). Tan grave es la conducta que el legislador ha impuesto un régimen de responsabilidad a la misma, así lo ha reiterado la Corte en donde destaca que el ejercicio abusivo del derecho a litigar es un fenómeno que puede configurar la responsabilidad civil extracontractual de quien acude a la jurisdicción de manera negligente, temeraria o maliciosa para obtener una tutela jurídica inmerecida.¹⁰

Por todo lo anterior, se concluye que el derecho de acudir a la administración de justicia no es un derecho absoluto o irrestricto. La libertad que tienen las personas, por una parte, de

¹⁰ CSJ, Sentencia SC 1066-2021; 5 de abril de 2021, rad. 23001-31-03-002-2016-00219-01.

acceder a ella y, por otra, de que, consiguientemente, puedan solicitar al Estado el reconocimiento y la protección de sus derechos, no significa que les sea dable acudir al aparato jurisdiccional para hacer efectivas sus prerrogativas cuando proceden con temeridad o mala fe, ya que dicho ejercicio debe estar enmarcado y sometido a una serie de deberes de las partes y los apoderados que las representan en cuanto a actuar con plena lealtad y buena fe en todos sus actos, sin temeridad en las pretensiones o defensas en el ejercicio de sus derechos procesales y sustantivos.¹¹ Ahora, se evidencia el incumplimiento de tales deberes en cuanto el demandante omite aportar fundamentos fácticos y técnicos que apoyen sus pretensiones, y por el contrario, este último se ocupa de exigir de forma grosera una serie de pretensiones injustificadas por unos valores que no solo son exagerados sino que también son infundados. Preocupa también que se atreva a exigir un derecho ilusorio, puesto que la inexistencia de una licencia de construcción que le conceda y otorgue el derecho de construir la casa objeto de la litis transgrede el ordenamiento jurídico y evidencia un patrón de conducta doloso y engañoso por parte del demandante.

H. Octava Excepción: DOLO MALO DEL ACCIONANTE

Esta excepción la postulo en defensa de mi procurada con sustento en el **DOLO MALO** en que ha incurrido la accionante al demandar por esta vía judicial de forma irresponsable y arbitraria, bajo unos supuestos de hechos y maquinación que a todas luces son discordantes con la realidad, queriendo con ello hacer incurrir en error a su señoría, al pretender demandar una indemnización carente de asidero alguno por cuanto ningún **DAÑO** se ha causado, frente a una construcción que huérfana de licenciamiento alguno se alza en irregular y sin amparo urbanístico que la soporte, situación misma que enerva tan infundada y reprochable demanda.

I. Novena Excepción: BUENA FE DE MI PROCURADA

El principio y garantía de la BUEN FE, fue elevado a rango constitucional por el Constituyente de 1991, y contenida en el artículo 83 de la Carta Política.

EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE, en su sentido amplio: “obliga a las personas a ajustarse en sus actuaciones a una conducta honesta y leal.” Conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus), “se refiere fundamental a la confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada”.

¹¹ CSJ, Sentencia SC 3840-2020; 13 de octubre de 2020, rad. 11001-31-03-034-2015-00585-01.

Mi mandante siempre ha actuado con real y manifiesta buena fe. Respecto a esta afirmación se puede establecer que su comportamiento siempre se ha ajustado a derecho, cumpliendo con todo requisito formal y sustancial que las leyes de la República exigen. Así pues, se presentan y se anexan en esta contestación de la demanda todos los documentos y soportes jurídicos que darán fe y mostrarán la veracidad de la anterior afirmación.

Respecto a este postulado la Corte Constitucional se ha pronunciado en Sentencia C-1194 del 2008 al establecer que: *«la jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus)”». Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada»*.

En el mismo sentido la Corte Constitucional ha considerado que el Principio de Buena Fe debe regir sobre todas las actuaciones de los particulares, considerándolo así una piedra angular de toda relación jurídica. En lo que respecta se ha entendido que *«la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen»*. El fundamento de esta expectativa y exigencia en el comportamiento de los particulares se basa, como ya se mencionó anteriormente, en lo dispuesto por el artículo 83 de la Constitución Política en donde se consagra que las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben ceñirse a los postulados de la buena fe la cual se presumirá en todas las gestiones que estas adelanten.

Por otro lado, la doctrina se ha propuesto a diferenciar dos tipos de buena fe, una de carácter subjetivo y otra que se exterioriza de forma objetiva. La primera responde a un estado de conciencia, convencimiento acerca de la legitimidad de derechos personales y posiciones jurídicas individuales, resumido en un estado psicológico interno. Frente al concepto de buena fe objetiva, se entiende que existe un deber de conducta conforme a los presupuestos de dicho principio, esto es, un comportamiento honesto, recto, transparente, diligente y responsable. Ahora bien, para poder determinar si realmente se cumple a cabalidad con dicho principio no basta con adecuarse a los presupuestos de la buena fe subjetiva, ya que

para que se predique la existencia de un comportamiento integral guiado por la buena fe, es necesario cumplir de manera efectiva con los deberes que emanan del principio.¹²

A partir de estos fundamentos jurisprudenciales y doctrinales, y según lo referenciado anteriormente, se alude al comportamiento de INVERSIONES INMOBILIARIAS VERONA S.A.S., en cuanto: (i) Siempre procuro obrar conforme a derecho y de forma profesional demostrando su diligencia a la hora de seguir al pie de la letra toda disposición técnico-legal, que resultase aplicable y necesaria para el desarrollo del proyecto, así como también cumplió con la solicitud, trámite y logró el otorgamiento de la Licencia de Construcción y demás autorizaciones y estudios técnico-legales aportadas como prueba en la presente contestación; (ii) Buscó generar amigables acercamientos con el demandante con el fin de mitigar toda clase de riesgos así como también generar certeza respecto de los hechos que fundamentaron las hipotéticas irregularidades ocasionadas por el desarrollo del proyecto; (iii) Ha procurado soportarse en profesionales técnicos reconocidos en la disciplina en donde se ha coincidido que la obra se ha desarrollado de forma profesional, responsable y diligente, conceptos que a su vez han servido para desacreditar las temerarias pretensiones hechas por el demandante.

Hecho el anterior preámbulo, me permito proponer como excepción de mérito en defensa de mi procurada la **BUENA FE** con que ha actuado, cuya garantía constitucional se alza en su salvaguarda frente a tan carente demanda impetrada por el accionante.

J. Décima Excepción: GENÉRICA

La presente excepción la fundamento en cualquier otro medio exceptivo contra las pretensiones postuladas por el extremo activo que se llegare a probar en el curso del proceso.

EN CUANTO A LA REFORMA A LA DEMANDA

Como bien lo señala el apoderado de la parte activa, el escrito aportado *“consistente en la demanda debidamente integrada con su reforma, en lo atinente al acápite de pruebas”* razón por la cual me pronunciare de las pruebas aportadas en los siguientes términos:

¹² Neme Villarreal, M. 2010. La presunción de buena fe en el sistema jurídico colombiano: una regla cuya aplicación tergiversada desnaturaliza el principio. *Revista de Derecho Privado*. 18 (jun. 2010), 65-94.

1.- Se aporta la escritura pública No. 2209 del 25 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaria 41 del Círculo de Bogotá, con su nota de registro, documento que constituye el título del demandante JULIO CESAR VARGAS VERGARA, sobre este particular debo resaltar que i. Como se observa en la citada escritura el objeto la transferencia es un lote de terreno, sin ninguna casa construida, basta con realizar una lectura simple al objeto de la escritura pública, ii. Como se observa en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-69932 aportado con el escrito de demanda, se observa que no existe declaración alguna de la construcción de una casa, ni la protocolización de la licencia de construcción aportada, solamente registra la escritura de compra del lote, iii Lo anterior, para advertir y concluir que la casa no se encuentra legalizada, razón por la cual el demandante no puede reclamar la indemnización por la afectación de un interés ilícito, la construcción por fuera de los parámetros de la licencia de construcción no legalizada, de la cual sólo allegan la resolución, pero no adjuntan planos aprobados, estudios de suelos y estructurales, y que de conformidad con los artículos 99, 104 (numeral 5°) y 105 de la Ley 388 de 1997, en consonancia con el Decreto 564 de 2006 y el artículo 193 del Código Nacional de Policía y Convivencia, dichas construcciones no legalizadas y que están por fuera del licenciamiento deben ser demolidas, iv.- Es más, dichas construcciones adicionales ilegales, sin soporte estructural ni de suelos, ni licenciamiento, pudieron generar, adelantadas por parte del mismo demandante, fueron las que generaron los daños que ahora pretende se le indemnicen, por lo que es claro que la parte demandante carece del derecho a reclamar la indemnización de perjuicios.

2.- Revisados los documentos aportados en la demanda, tales como licencia de construcción con Resolución No 1895 expedida el 6 de diciembre de 2010 y el avalúo presentado por el perito Carlos Vidal de fecha 17 de noviembre de 2020, se encontraron inconsistencias en cuanto que la información de áreas en estos documentos no coincide, toda vez que, por una parte, en la licencia de Construcción menciona un área total construida de **657.17 m²**, que se distribuyen 397.34 m² en primer piso y 259.83 m² en segundo piso, y un área adicional de terraza de 71.71m², tal como se muestra en la siguiente imagen extraída de la mencionada licencia:

Curaduría Urbana No. 1 Valledupar

RESOLUCIÓN NÚMERO 1895 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2010
POR MEDIO DE LA CUAL SE LE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN A JULIO CESAR VARGAS VERGARA, EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Página 2 de 3

siguiente: Se le informó a la objetante que el peticionario requirió mediante radicación número 1895 del 20 de septiembre de 2010, licencia de construcción para una (1) vivienda unifamiliar desarrollada en dos (2) pisos, y que en el expediente administrativo reposaba fotografía que demuestra la instalación de la valla publicitaria que exige el Decreto 1469 de 2010. Que si en la realidad esta no se encontraba instalada se le sugería dirigirse a la Oficina Asesora de Planeación Municipal para que como organismo competente conociera del asunto. Que en relación a los perjuicios ocasionados a su vivienda tampoco es competencia de la Curaduría Urbana conocer sobre el tópico, sino las inspecciones de Policía Urbana. Que el gobierno nacional sancionó y promulgó la Ley 400 de 1997 y expidió el Decreto 33 del 09 de Enero de 1998, por los cuales se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para que las construcciones sean sismo resistentes NSR-98. En consecuencia, el consultor de esta Curaduría, ingeniero civil, con ejercicio profesional mayor de cinco (5) años revisó los diseños estructurales presentados y mediante memorial que hace parte del expediente de este acto, constató y certifica que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismo resistentes vigentes. Por todo lo anterior:

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Conceder a **Julio Cesar Vargas Vergara**, identificado con cédula de ciudadanía número 92.501.833 expedida en Sincotejo **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** para una (1) vivienda unifamiliar desarrollada en dos (2) pisos, con un área de construcción de seiscientos cincuenta y siete con diecisiete metros cuadrados (657.17m²), sobre un (1) lote de terreno urbano con área de ochocientos metros cuadrados (800.00m²), localizado en la carrera 8ª número 8 - 29 barrio Novailto de esta ciudad. **ARTICULO SEGUNDO:** Como consecuencia de esta licencia de construcción apruébese los planos presentados para tal efecto. El proyecto que se aprueba consta de construcción de una vivienda unifamiliar desarrollada en dos (2) pisos que se encuentra distribuida de la siguiente manera: **Primer piso:** Porcheos cubiertos, zona de acceso, habitación huésped con baño interno, habitación principal con dos (2) vestidores y dos (2) baños, escalera, sala, comedor, cocina, patio interior, alcoba de servicio con baño interno, zona de planchado, zona de lavado, depósito, un (1) baño, cuarto de jardinero, jardín interior, piscina, cuarto, baño y escalera que lleva a una terraza ubicada en el segundo piso de la vivienda con un área de construcción de trescientos noventa y siete con treinta y cuatro metros cuadrados (397.34m²). **Segundo piso:** Hall íntimo, dos (2) habitaciones con baño interno y balcón, una (1) habitación con baño interno y terraza, terraza social con acceso sólo independiente desde el área social de la vivienda, con un área de construcción de doscientos cincuenta y nueve metros con ochenta y tres centímetros cuadrados (259.83m²). La vivienda unifamiliar presenta el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS	
DESCRIPCION	AREA
Área del lote	800.00m ²
Área en primer piso	397.34m ²
Área en segundo piso	259.83m ²
Área total de construcción	657.17m²
Área de terrazas	71.71m ²

PARÁGRAFO 1. Demarcación: La edificación debe cumplir con los siguientes aislamientos según la demarcación urbana y el Acuerdo 064 de Diciembre de 1.999. Sobre la carrera 8ª - vía local 5: Zona verde: (1.35m). Andén: (1.40m). Antejardín: (2.25m). **Aislamiento Posterior:** 3.50mts mínimo hasta 3 pisos y 5.00mts en alturas superiores, tomados desde el primer piso. De este aislamiento se podrá construir máximo un 40% en el primer piso. **Aislamiento Lateral:** No se exige. **Áreas de Ocupación:** Será del 50% del área del lote. **Área de Construcción:** Será del 100% del área del lote. **Altura:** Máxima de dos (2) pisos. Área de

Mientras que, por otra parte, el avalúo reciente describe el predio con área construida de **620 m²** y un área de terraza de 140 m², tal como se muestra en la siguiente imagen extraída del avalúo:

178

CARLOS VIDAL LUQUE
ARQUITECTO

Número: 262931
Propietario: JULIO CESAR VARGAS
Vigente: 17-12-2021

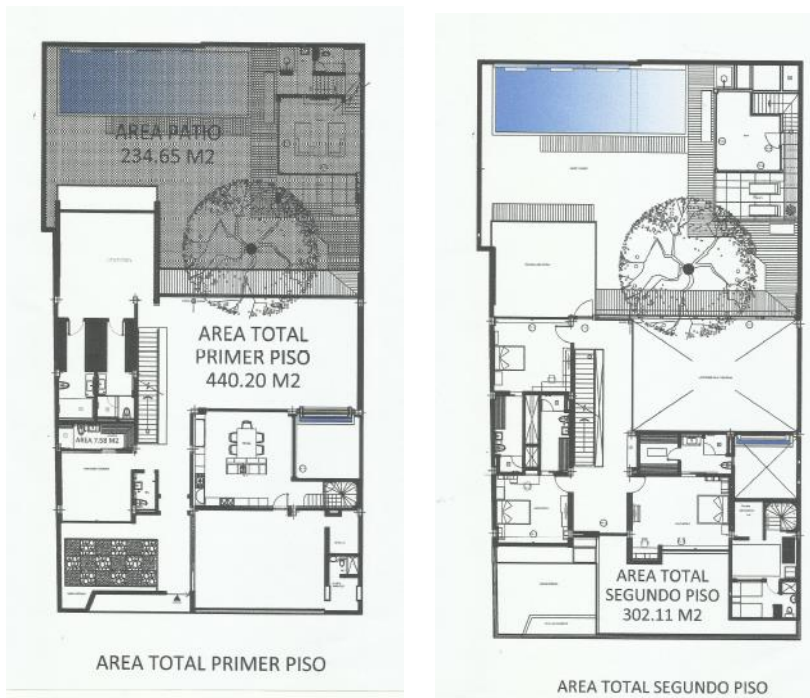
6.2 ANÁLISIS DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES
Información de las Edificaciones:

Tipo de Edificación	Residencial
Nivel de Acabados	Alto
Edad de la Construcción	6 años
Estado de Conservación	Buena
Valor Costo Directo Construcción	\$ 4.000.000
Valor Costo Directo Terrazas	\$ 1.500.000
Factor Depreciación según Fito & Conini	20.7%
Valor Depreciado	\$ 3.172.000
Valor afectado por la depreciación en la Construcción	\$ 828.000
Valor depreciado en las Terrazas	\$ 1.189.500
Área de Construcción	620 M ²
Área Terrazas	140 M ²
Valor depreciación	\$ 469.890.0000
Valor de la edificación	\$2.196.610.000

7. VALOR FINAL DEL INMUEBLE:

VALOR DEL TERRENO	\$ 1.152.000.000
VALOR CONSTRUCCION	\$ 2.196.610.000
VALOR TOTAL	\$ 3.348.610.000

En el mismo avalúo se aportan imágenes con planos con áreas que tampoco coinciden con las áreas expresadas en el cuadro anterior ni a las áreas licenciadas, ya que estas corresponden a 440.20 m2 en primer piso y 302.11 m2 en segundo piso, para un total **732.31 m2**. Como se muestra en la siguientes imágenes extraída del avalúo:



4.- Ahora bien, consultado el estado predial del inmueble en el portal de la Secretaría de Hacienda municipal, encontramos que el área construida registrada para efectos fiscales es de **175 m2** y el valor catastral es 439.202.000. Valores que difieren considerablemente con los expuestos en el avalúo aportado:

Alcaldía Municipal de VALLEDUPAR

Cra 5 # 15 – 69
Plaza Alfonso López
Valledupar - Cesar

VALLEDUPAR
EN ORDEN

(57+5) 5842444

No se encontraron da

Estado de Cuenta

Información Básica

Referencia Catastral:	01-01-00-00-0102-0001-0-00-00-0000	Referencia Anterior:	01-01-0102-0001-000
Avalúo:	\$439.202.000	Propietario:	JULIO CESAR VARGAS VERGARA ,
Dirección:	K 8 A 8 29	Dirección Notificación:	K 8 A 8 29
Área Terreno:	820	Área Construida:	175
Clase:	URBANO	Destino:	HABITACIONAL
Estrato:	6 ALTO	Uso Suelo:	No Definido
Estado:	Activo		

Estas inconsistencias, nos llevan a concluir que es claro que la parte demandante carece del derecho a reclamar la indemnización de perjuicios, toda vez que, al cual reclama indemnización de perjuicios fue construido de manera ilegal y no podrá ser objeto de acuerdo con la jurisprudencia vigente, objeto de indemnización, por ser una construcción ilegal.

IV.- PRUEBAS

1. DOCUMENTALES:

1. Licencia de construcción, modificaciones y prórrogas.
- 2.- Estudio de suelos y estructural que se presentó con la licencia.
3. -Escritura 977 de 2020, protocolización certificados supervisor técnico.
- 4.- Actas de vecindad predio Julio Cesar Vargas.
- 5.- Actas vecindad otros colindantes.
- 6.- Permiso de Ventas proyecto.
- 7.- Certificado Catastral predio Julio Cesar Vargas.
- 8.- Derecho petición Curaduría #1 y respuesta si la tenemos.
9. -Derecho de petición Planeación y respuesta si la tenemos
- 10.- Concepto INSUPTEC S.A.S de noviembre de 2018.
- 11.- Concepto Supervisor Técnico noviembre 2018.
- 12.- Estudio empresa PENDING S.A.S.
- 13.- Concepto Alfonso Uribe del 21 de abril del 2021.
- 14.- Acta reunión obra del 3 de marzo de 2020.
- 15.- Carta 18 de mayo de 2020 dirigida a Julio Cesar Vargas por parte de mi mandante.
- 16.- Concepto INSUPTEC S.A.S del 19 de abril del 2021.

17.- Concepto de SMARTCHOICE GROUP del 26 de abril del 2021

2.- PRUEBA POR INFORME

Comendidamente solicito a su señoría que de conformidad con lo señalado en el artículo 275 del C.G.P. se oficie a las siguientes entidades:

2.1) **DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES –DIAN** para que certifique si el señor **JULIO CESAR VARGAS VERGARA** ha presentado declaración de renta en los últimos cinco (5) años. En caso afirmativo, se solicita se sirva certificar si como activo se encuentra relacionado un inmueble localizado en la Carrera 8 A # 8 – 29 de Valledupar y cuál es el valor dado a tal bien en los periodos objeto de consulta;

2.2) **ALCALDÍA DE VALLEDUPAR – SECRETARIA DE HACIENDA** para que sirva certificar cuál es el avalúo catastral actual del inmueble ubicado en la Carrera 8 A # 8 – 29 de Valledupar de la ciudad de Valledupar e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-69932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar; y cuales han sido los avalúos de dicho predio en los últimos cinco (5) años,

2.3) **SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN** a fin que verifique y certifique si el predio ubicado en la Carrera 8 A # 8 – 29 de Valledupar de Valledupar e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-69932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar cuenta con lineamiento que ampare las construcciones adelantadas en el inmueble , y si las construcciones realizadas coinciden con las licenciadas.

2.4.) Al **Curador Urbano No. 1 de Valledupar**, a fin que verifique y certifique si el predio ubicado en la Carrera 8 A # 8 – 29 de Valledupar de Valledupar e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-69932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar cuenta con lineamiento que ampare las construcciones adelantadas en el inmueble , y si las construcciones realizadas coinciden con las licenciadas.

3.- INTERROGATORIO DE PARTE

3.1. Solicito ordenar y decretar interrogatorio de parte que deberá absolver el señor **JULIO CESAR VARGAS VERGARA** en su calidad de demandante, para lo cual solicito fijar hora y fecha, interrogatorio que de manera oral o escrita formularé en la diligencia.

3.2. Solicito ordenar y decretar interrogatorio de parte que deberá absolver el señor **JULIO ALBERTO VARGAS CALDERÓN** en su calidad de demandante, para lo cual solicito fijar hora y fecha, interrogatorio que de manera oral o escrita formularé en la diligencia.

3.3. Solicito ordenar y decretar interrogatorio de parte que deberá absolver el señor **JUAN DIEGO VARGAS CALDERÓN** en su calidad de demandante, para lo cual solicito fijar hora y fecha, interrogatorio que de manera oral o escrita formularé en la diligencia.

3.4 Solicito ordenar y decretar interrogatorio de parte que deberá absolver la señora **MÓNICA PATRICIA CALDERÓN GIOVANNETY** en su calidad de demandante, para lo cual solicito fijar hora y fecha, interrogatorio que de manera oral o escrita formularé en la diligencia.

3.5. Solicito ordenar y decretar interrogatorio de parte que deberá absolver la señora **MARÍA PAULA VARGAS CALDERÓN** en su calidad de demandante, para lo cual solicito fijar hora y fecha, interrogatorio que de manera oral o escrita formularé en la diligencia.

4.- DICTAMEN PERICIAL

4.1. En cuanto a los dictámenes periciales aportados por el apoderado de la parte actora y relacionados en el literal C del acápite PRUEBAS Y ANEXOS del escrito de demanda, rendidos por los señores Carlos Vidal Duque, Alais Ángel Rojas Montero, Luis Alberto Guerra L. y Augusto Enrique Orozco Sánchez me permito al despacho en su momento procesal fijar día y hora para la comparecencia de los peritos señalados, para interrogarlos bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen presentado.

4.2. Aporte Dictámenes periciales de conformidad con el artículo 228 del Código General del proceso:

Con esta prueba pretendo desvirtuar los dictámenes periciales aportados por el apoderado de la parte actora y probar la realidad técnica de la causa de los daños que versan en la presente litis y que fundamentan las excepciones propuestas.

4.2.1. Dictamen pericial rendido por SMARTCHOICE GROUP, expertos en paisajismo y jardinería profesional fechado el 26 de abril de 2021 suscrito por la Ingeniera Agrónoma Aura Stella Zapata en 22 folios mediante el cual desvirtúa las razones señaladas por el demandante

y su perito de la caída del árbol y llega a las conclusiones de la realidad de lo sucedido y cuyos datos de contacto se encuentran en la papelería del dictamen rendido

4.2.2. Dictamen pericial rendido por INSUPTEC INGENIERÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA, fechado el 19 de abril de 2021 suscrito el ingeniero Julio C. Sanmiguel C, en 6 folios mediante el cual se certifica los procesos constructivos del proyecto Verona que se llevaron en debida forma, bajo el cumplimiento de todas las normas y controles y concluye sobre el asentamiento que del predio objeto de la litis se encuentran dentro de los niveles permisibles, lo que contradice y desvirtúa el dictamen presentado por el perito de la parte actora .

4.2.3. Dictamen pericial rendido por el ingeniero Alfonso Uribe Sardiña, fechado el 21 de abril de 2021, en 2 folios mediante el cual se certifica que los deslizamientos ocurridos en la casa del Sr. Vargas son muy inferiores a los establecidos por las normas técnicas y que no pudieron haber afectado la edificación colindante con el proyecto Verona. Se concluye que los procesos de reparación fueron adecuados y desvirtúa la posición del Ingeniero Foresta presentado en la demanda.

5.- DECLARACIÓN DE TESTIGOS TÉCNICOS

Comedidamente solicito a sus señoría se sirva fijar fecha y hora para que concurran a la sede del despacho:

a) El ingeniero **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, quien podrá ser citado en la Carrera 14 No. 93B-32, Oficina 305 de la ciudad de Bogotá D.C., para que en Audiencia Pública absuelva el cuestionario técnico de preguntas que se le formularán, referidas con el concepto técnico emitido y demás hechos técnicos para probar lo aquí dicho.

b) El Ingeniero **FERNANDO ACEVEDO**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., quien podrá ser citado en la Calle 66 No. 7 - 18 Oficina 213 de Bogotá D.C., o al correo electrónico para que en su calidad de Director de Proyectos de la sociedad demandada, depondrá sobre el desarrollo del proyecto Verona y absuelva el cuestionario técnico de preguntas que se le formularán , específicamente para que certifique la concordancia entre lo aprobado y lo construido en el Edificio Verona, así demás hechos técnicos para probar lo aquí dicho.

c) El ingeniero **Julio C. Sanmiguel C**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., quien podrá ser citado en la Calle 119 No. 72 B 92 oficina 602 de la ciudad de

Bogotá D.C., o al correo electrónico insuptec@gmail.co para que en Audiencia Pública absuelva el cuestionario técnico de preguntas que se le formularán, referidas con el concepto técnico emitido y demás hechos técnicos para probar lo aquí dicho.

d) La ingeniera Agrónoma **Aura Stella Zapata**, mayor de edad, vecina y domiciliada en el Municipio de Chía, quien podrá ser citada en la Carrera 15 No. 19 - 60 Casa 1B de Chía para que en Audiencia Pública absuelva el cuestionario técnico de preguntas que se le formularán, referidas con el concepto técnico emitido y demás hechos técnicos para probar lo aquí dicho.

6.- INSPECCIÓN JUDICIAL

Con el fin de esclarecer las construcciones adelantadas en el inmueble ubicado en la Carrera 8 A # 8 – 29 de Valledupar de Valledupar e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-69932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y poder verificar que cuenta con lineamiento que ampare las construcciones existentes y en especial esclarecer si las áreas y construcciones realizadas coinciden con las licenciadas o por el contrario se adelantaron construcciones sin licenciamiento y sin los estudios estructurales y de suelo, que afectaron o generaron daños a la edificación.

La anterior solicitud tiene como fundamento establecer la legalidad de la construcción del inmueble, toda vez que, si las construcciones existentes no están licenciadas o fue construida por fuera de lo aprobado, **demandante carece del derecho a reclamar la indemnización de perjuicios.**

7.- EXHIBICIÓN DOCUMENTOS

Solicito se ordene a la parte demandante que exhiba los siguientes documentos que se encuentran en su poder, que hacen parte de la resolución No. 1895 del 6 de diciembre de 2010, expedida por la Curaduría Primera de Valledupar, correspondiente a la licencia de construcción del inmueble ubicado en la Carrera 8 A # 8 – 29 de Valledupar de Valledupar e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-69932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, tales como: **i.** Planos aprobados, **ii.** Estudio de suelos, **iii.** Controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales señalados en la licencia, **iv.** Estudios Estructurales, memorial y cálculos estructurales, **iv.** Modificaciones o prorrogas a la licencia de construcción, **v.** Los demás documentos que hacen parte de la expedición de la licencia.

La anterior solicitud tiene como fundamento establecer la legalidad de la construcción del inmueble, toda vez que, si las construcciones existentes no están licenciadas o fue construida

por fuera de lo aprobado, demandante carece del derecho a reclamar la indemnización de perjuicios.

V.- OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

En los términos del artículo 206 del Código General del Proceso, OBJETO la estimación jurada de perjuicios contenida en la demanda, en la medida que resulta **INEXACTA** pues carece de precisión y detalle y están desvirtuados con los dictámenes periciales que se aportan con el presente escrito.

VI. ANEXOS

- Los documentos referidos en el acápite de pruebas.

VII.- NOTIFICACIONES

Mi mandante recibirá las notificaciones en calle 66 # 7 – 18 oficina 213 de Bogotá D. C. correo electrónico contabilidad@integraconstructora.com.co

El suscrito recibirá notificaciones en la secretaría de su Despacho o en mi oficina ubicada en la Calle 110 No. 9 - 25 Oficina 513 de Bogotá. Correo electrónico aguilardiazabogados@gmail.com

Del señor juez, respetuosamente,



RICARDO AGUILAR DIAZ
C.C. 79.486.349 Bogotá
T.P. 67.813 C.S.J.