

Tunja, 03 de noviembre de 2020

Señor
JUEZ 2º CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE TUNJA
E.S.D.

REFERENCIA:

CLASE DE PROCESO	DEMANDA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICADO:	150013153002020-00086-00
DEMANDANTES:	JAVIER AUGUSTO ROJAS GÓMEZ Y OTROS
DEMANDADOS:	CLARA JUDITH URICOECHEA DE GÓMEZ C.C.40.009.082 e-mail: cjuddeg@hotmail.com cel.: 3102268653 DOMICILIO: TUNJA. CRA. 2 No. 32-49, Torre 4, Apto. 703. SAMUEL ANTONIO GÓMEZ CRISTANCHO C.C.: 6.754.776 e-mail: gomezsamuel98@yahoo.es cel.: 3185214540 DOMICILIO: TUNJA. CRA. 2 No. 32-49, Torre 4, Apto. 703.
APODERADO ESPECIAL DE LOS DEMANDADOS:	JOSE ANTONIO ALVAREZ MILAN C.C.: 19153081 T.P.: 21.333 del C. S. de la J.
CANAL REGISTRADO EN EL SIRNA, PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:	e-mail: alvarez.milan@hotmail.com CEL.: 3208409097 DOMICILIO: TUNJA DESPACHO FÍSICO: K. 10 No. 21-15 Of. 603
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN:	FECHA DE RADICACIÓN DE LA CONTESTACIÓN: 03 NOVIEMBRE 2020 NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA: 14 SEPTIEMBRE DE 2020 VENCIMIENTO DEL TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA: NOV. 05/2020 CORRIÓ EL TÉRMINO LOS DÍAS: SEPT. 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 28. OCTUBRE: 5, 6, 7, 19, 20, 21, 22 NOVIEMBRE: 3 = 18 DIAS SUSPENSIÓN DEL TÉRMINO POR ENTRADAS DEL EXPEDIENTE AL DESPACHO: SEPT.: 29-30 OCT. 1-2; 8-9, 13,14,15,16, 23, 26, 27, 28, 29 y 30. FUERON INHABILES: SEPTIEMBRE: 19,20,26,27. OCTUBRE: 3,4,10,11,12, 17, 18,24,25, 31. NOVIEMBRE: 1, 2.

JOSE ANTONIO ALVAREZ MILAN, ciudadano colombiano, abogado inscrito, identificado y domiciliado como se indica en el cuadro de referencia, obrando como apoderado especial de los demandados cuyos nombres, identificaciones y domicilio se indican también dentro del mismo, oportunamente contesto la demanda del radicado en referencia, con oposición a las pretensiones por las razones y excepciones que formulo a continuación.

I. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

1. SOBRE LAS "PRETENSIONES PRINCIPALES":

Me opongo a la prosperidad de las pretensiones "PRINCIPALES", por las siguientes razones de hecho y de derecho:

- 1.1. Principalmente, por caducidad o prescripción de la acción indemnizatoria promovida por los demandantes, por lo cual adelante se propone la excepción de fondo o mérito correspondiente y se solicita proferir sentencia anticipada, conforme a lo dispuesto por el art. 278 del C.G.P.
- 1.2. Como razón **PRIMERA SUBSIDIARIA** de oposición a las **PRETENSIONES PRINCIPALES**, INVOCO LA IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS POR LOS VICIOS DE LA CASA Y/O DEL SUELO VENDIDOS, oposición fundada en el hecho de que los vendedores demandados ignoraban los vicios de la casa al tiempo de venderla a los demandantes, por lo cual solo estarían obligados a restitución o rebaja del precio, objeto de la acción redhibitoria que los compradores dejaron caducar o prescribir sin ejercerla en el tiempo legal (C.C., arts. 1918 y 1924).
- 1.3. En subsidio de las anteriores razones de oposición, aduzco como **razón SEGUNDA SUBSIDIARIA** de oposición a las **PRETENSIONES PRINCIPALES**, la **petición de modo indebido** dado que la invocación por los demandantes del art. 2060-3 del C.C. como fuente jurídica de su pretensión indemnizatoria, es impertinente, por regular esta norma una relación de hecho distinta del contrato de compraventa de la casa, a saber: la relación entre el artífice o constructor de la vivienda y el dueño que ha contratado su construcción, relación ajena a los hechos que los demandantes postulan como causa petendi, a saber: las obligaciones del vendedor frente al comprador de la cosa vendida.
- 1.4. A la pretensión **SEGUNDA PRINCIPAL**, de que se condene a los vendedores demandados a reconocer y pagar a los compradores demandantes "**por concepto de daños y perjuicios materiales causados por los vicios de la construcción y/o del suelo de la casa...**", la suma de \$342.323.712, me opongo, además, por las siguientes razones adicionales y específicas:

- i) **Ruptura del nexo causal entre la clase de cimentación superficial** (de zapatas aisladas sobre vigas de amarre y columnas en concreto reforzado), **aplicada a la construcción de la casa** de un piso que nos ocupa (cimentación en un todo ajustada a la norma de Sismo Resistencia NSR-98, Capítulo E, para las viviendas de un piso, vigente para la época de la construcción -diciembre de 1999- , o de su reconocimiento -20 de abril de 2006-) y **el estado de deterioro que ésta presenta** pues, según el estudio de suelos practicado para los demandantes por la firma LÓPEZ HERMANOS LTDA., la causa de dicho estado de la casa es la existencia de una falla profunda por reptación del suelo, entre los 6 y los 10 metros de profundidad, caracterizada por su lentitud, que se manifestó después de la compraventa efectuada el 2 de mayo de 2015, mientras que para la firma SERVICIOS DE INGENIERÍA LTDA. -SIL- contratada por los demandados cuando fueron convocados a conciliar extrajudicialmente los perjuicios alegados, la causa del estado de la vivienda es la saturación del suelo por las aguas superficiales y subsuperficiales de la ladera y la proximidad del Rio Monquirá, que causan movimiento traslacional del suelo de fundación de la casa, ambas causas constitutivas de una **CAUSA EXTRAÑA**, en cuanto ajenas al tipo de cimentación aplicada a la construcción, la cual se adecúa enteramente a la normativa que la regula, como ya se dijo.
- ii) **Falta de razonabilidad en la estimación jurada hecha por los demandantes, del monto de los supuestos perjuicios cuya indemnización pretenden**, estimación que, en la solicitud de audiencia de conciliación extrajudicial presentada a la Notaría 2ª del Círculo de Tunja el 27 noviembre de 2018, hicieron en la suma de **\$84.977.353** y que ahora suben a la exorbitante suma de **\$305.765.031**, incrementando el monto inicial en un **359.82%**, sin justificación alguna, pues la corrección monetaria en el bienio 2018-2020 apenas alcanza un incremento del **4.92%**, por lo cual adelante **OBJETO dicha estimación jurada, especificando ítem por ítem, la inexactitud de que adolece, sin cuestionar la clase ni la cantidad de los materiales enlistados por los demandantes, anotando simplemente frente a éstos los valores reales de mercado, tomados de la lista de precios de contratación de la Gobernación de Boyacá.**

- 1.5. A la pretensión **TERCERA PRINCIPAL**. Me opongo a que se condene a los demandados en las costas causadas, las cuales son imponibles a la parte vencida.

2. SOBRE LAS PRETENSIONES "SUBSIDIARIAS":

Me opongo a las PRETENSIONES SUBSIDIARIAS, en general por las mismas razones anteriores y, específicamente, por las siguientes:

- 2.1. A la pretensión **PRIMERA SUBSIDIARIA**. Me opongo a que se declare que los demandados incumplieron el contrato de compraventa de la casa construida en el lote número 13 del Condominio Villa Luz, a ellos enajenada por los demandados.

Son razones específicas de la oposición a esta pretensión:

- i) Su fundamento fáctico, consistente en la afirmación de que no habría habido entrega real y material de la casa vendida, por su supuesta falta de calidad, idoneidad o aptitud para servir al destino de habitación para el que fue construida, no es cierto y se niega, por cuanto al tiempo de su entrega real y material a los compradores, 2 de mayo de 2015, la construcción no aparentaba daño alguno pues, de otro modo, no habría sido recibida por ellos, como es lógico.
- ii) Los daños que van apareciendo con posterioridad a la entrega real y material del inmueble, constituyen vicios ocultos que los vendedores no conocían al tiempo de la negociación, ni eran tales que ellos hayan debido conocerlos por razón de su oficio o profesión, razones por las cuales, a la luz de lo previsto en los arts. 1918 y 1924, del C.C., los demandados no son responsables de los eventuales perjuicios.
- iii) Subsidiariamente a las razones anteriores, me opongo a esta pretensión porque los compradores demandantes dejaron caducar o prescribir la acción indemnizatoria, por no haber formulado su demanda dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la fecha de entrega real y material del inmueble, esto es, a más tardar el 02 de noviembre de dos mil dieciséis (2016), pues vinieron a convocar a audiencia de conciliación de perjuicios a los demandados, solo hasta el 27 de noviembre de 2018, más de dos (2) años después de haber dejado caducar o prescribir la acción, que vinieron a ejercer más de cinco (5) años después de la entrega.

- 2.2. A la pretensión **SEGUNDA SUBSIDIARIA**. En congruencia con la oposición a la pretensión **PRIMERA SUBSIDIARIA** y, por las mismas razones, me opongo a que se declare que los demandados son civil y contractualmente responsables de los perjuicios materiales que los demandantes dicen haber sufrido, en su condición de compradores de la casa

de marras pues, como ya se vio, no hubo falta de entrega real y material de la casa vendida.

A las razones anteriores de oposición, se suma la **ruptura del nexo causal**, entre la clase de cimentación superficial de zapatas aisladas y columnas en concreto reforzado sobre vigas de amarre, aplicada a la construcción, y el estado actual de la misma, como factor de imputación de responsabilidad, a la luz de la normativa reguladora de la construcción de casas de un piso, NSR-98, Capítulo E, vigente para la época de la construcción, segundo semestre del año de 1999 y para la de su reconocimiento, 20 de abril de 2006 pues, según el estudio de suelos practicado para los demandantes por la firma LÓPEZ HERMANOS LTDA. la causa de dicho estado de la casa es la existencia de una falla profunda por reptación del suelo, entre los 6 y los 10 metros de profundidad, caracterizada por su lentitud, la cual se manifestó después de la compraventa efectuada el 2 de mayo de 2015, mientras que para la firma SERVICIOS DE INGENIERÍA LTDA. -SIL- contratada por los demandados al efecto¹, la causa del estado de la vivienda es la saturación del suelo de fundación por las aguas superficiales y subsuperficiales de la ladera y la proximidad del Rio Monquirá, que causan movimiento traslacional del suelo de fundación de la casa, ambas causas constitutivas de una **CAUSA EXTRAÑA**, en cuanto ajena al tipo de cimentación aplicada a la construcción, la cual se adecúa enteramente a la normativa que la regula, como ya se dijo.

- 2.3. A la pretensión **TERCERA SUBSIDIARIA**. En congruencia con la oposición a las pretensiones PRIMERA y SEGUNDA, SUBSIDIARIAS, precedentes, me opongo a que se condene a los demandados a reconocer y pagar a los demandantes, por concepto de supuestos daños y perjuicios materiales, supuestamente causados a ellos por el pretendido incumplimiento de la obligación principal de entrega de la casa, estimados por los actores en la suma de **\$342.323.712**.

Es razón de oposición a esta pretensión, adicional a las enunciadas en el numeral precedente, la falta de razonabilidad en la estimación jurada de la cuantía de los perjuicios, la cual se objeta por exorbitante, mediante dictamen pericial elaborado ítem por ítem, por el arquitecto patólogo de construcciones y evaluador legalmente autorizado, JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, contratado al efecto por los demandados, como ya se dijo al formular la oposición a las pretensiones principales, sin que ello signifique aceptación alguna de responsabilidad.

¹ Para conocer los daños de la casa y sus causas, cuando fueron convocados por los compradores el 27 de noviembre de 2018, a la Notaría 2ª del Círculo de Tunja, con la pretensión de conciliar los perjuicios alegados, convocatoria por la que los vendedores se enteraron del estado de la casa.

- 2.4. A la pretensión **CUARTA SUBSIDIARIA**. En congruencia con la oposición a las pretensiones PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA, subsidiarias precedentes, me opongo a que se condene en costas a los demandados, pues las costas son de cargo de la parte vencida.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS "HECHOS Y OMISIONES" DE LA DEMANDA.

A los "hechos y omisiones" postulados como causa petendi, contesto, en su orden:

1. Al hecho No. 1. Es cierto que los demandados adquirieron el lote número 13 del Condominio Villa Luz, situado en el área urbana de la población de Moniquirá. Se admite, y se aclara que, en la escritura de adquisición, No. 973 del 28 de julio de 1999, Notaría Primera de Moniquirá -no de Tunja como dice la demanda-, se lee: "...igualmente incluye la propiedad exclusiva referida al lote número 13 y además la cuota parte correspondiente a todos los servicios y zonas comunes, lugares de recreación, piscinas y demás anexidades, propias del condominio", lo que significa que el lote No. 13 del Condominio Villa Luz fue adquirido por los aquí demandados, de buena fe, por su aptitud, previamente aprobada por la autoridad competente, para construir en él una vivienda, como en efecto construyeron en el mismo año de adquisición del lote, segundo semestre de 1999, una casa tipo cabaña de un (1) piso, diseñada por el arquitecto RODRIGO EDUARDO URICOECHEA MORALES, con especificaciones de cimentación diseñadas por el Ingeniero Civil NELSON LOZADA RAMOS, como lo acreditan los planos arquitectónicos y estructurales correspondientes, aprobados por la Oficina de Planeación municipal de Moniquirá cuando, mediante resolución 130 del 20 de abril de 2006, reconoció la vivienda como adecuada a la normativa tanto del PBOT (acuerdo 021 de 2004) como de la sismo resistencia a la sazón vigente, NSR-98 Capítulo E, con vista y aprobación de los planos de diseño arquitectónico y estructural de la vivienda, respecto de los cuales dispuso en el literal d) de su **ARTÍCULO SEGUNDO que "Cualquier modificación que se realice en estructura o diseño tendrá que hacer nuevamente la solicitud de aprobación de estos"**.
2. Al hecho No. 2. Es cierto; se admite. Pero, se aclara que, como se dijo al contestar el hecho anterior, la casa de habitación estilo cabaña de un piso a que alude la declaración de construcción instrumentada en la escritura 278 del 1º de marzo de 2013, Notaría Primera del Círculo de Moniquirá, inscrita en la matrícula del inmueble, No. 083-20547 ORIP de la misma población, fue construida en el segundo semestre del año de mil novecientos noventa y nueve (1999); es decir, catorce (14) años antes de la declaración de construcción, con especificaciones arquitectónicas y estructurales superiores a las que ostentaba la casa tipo aprobada el 26 de mayo de 1993 por la Oficina de Planeación municipal para el Condominio Villa Luz pues, ésta última, tenía altillo y descansaba sobre vigas de amarre y columnas ancladas en aquellas, mientras que la construcción levantada en el lote No.

13. que es de solo un piso, se cimentó en columnas ancladas en vigas de amarre que se apoyan sobre zapatas aisladas y fue reconocida mediante resolución No. 130 de 2006 expedida por la Alcaldía Municipal de Moniquirá, con aprobación de los planos arquitectónicos y estructurales, constatando el cumplimiento de la normativa correspondiente, prevista en el Capítulo E, del Reglamento de Sismo Resistencia (NSR-98) a la sazón vigente.

3. Al hecho No. 3. Es cierto; se admite, pero se aclara que la resolución es la culminación del proceso administrativo de reconocimiento de la vivienda ya construida y terminada con área total construida de 165.97 m², por lo que se expide una vez verificado que la construcción cumple con las normas generales y específicas previstas en el PBOT para la zona donde se localiza el predio, así como con las normas sobre sismo-resistencia exigidas por el reglamento a la sazón vigente, léase NSR-98 Capítulo E., para la vivienda de un piso. Es esta la razón por la cual, la entidad aprueba los planos arquitectónicos y estructurales sin ordenar modificación alguna y, por el contrario, en el literal d) del ARTÍCULO SEGUNDO, la mencionada resolución establece que **"Cualquier modificación que se realice en estructura o diseño tendrá que hacer nuevamente la solicitud de aprobación de estos"**, es decir que dicha resolución de reconocimiento no impuso obligación alguna a los propietarios de la casa construida en el lote No. 13 del condominio, pues esta cumplía los requerimientos del PBOT (acuerdo 021 de 2004) y los de sismo resistencia previstos en el capítulo E, del reglamento NSR-98, para las viviendas de un piso, conforme a los planos arquitectónicos (suscritos por el arquitecto RODRIGO EDUARDO URICOECHEA MORALES) y a los estructurales (firmados por el Ingeniero Civil NELSON LOZADA RAMOS), por lo cual la Oficina de Planeación que expidió la resolución los aprobó, como consta en ellos. Las demás "obligaciones" de que trata el ARTÍCULO SEGUNDO de la resolución de reconocimiento de la vivienda, estaban cumplidas así:

- a) Adecuar la vivienda a las normas establecidas (léase NSR-98: Normativa Sismo Resistente 1998, Capítulo E., para viviendas de un piso). Esta obligación fue verificada por la autoridad municipal mediante inspección a la construcción y su confrontación con los planos arquitectónicos (suscritos por el Arquitecto RODRIGO EDUARDO URICOECHEA MORALES) y estructurales (suscritos por el Ingeniero Civil NELSON LOZADA RAMOS), razón por la cual los aprobó el mismo día de expedición de la resolución, implantando en ellos el sello de la Oficina de Planeación y la firma de aprobación, y en el literal d) la resolución de marras dispuso que **"Cualquier modificación que se realice en estructura o diseño tendrá que hacer nuevamente la solicitud de aprobación de estos"**.
- b) Aislamientos posteriores área mínima 9 metros cuadrados (ítem verificado en campo, pues tales aislamientos tienen un área superior a 64 mts²).
- c) Los muros del aislamiento posterior no deben sobrepasar el primer piso (ítem igualmente verificado en campo, como hoy puede observarse).

4. Al hecho No. 4. Es cierto; la citada norma forma parte de la normativa sobre sismo-resistencia vigente para la época, conocida como NSR-98, la cual fue cumplida por la construcción de la casa tipo cabaña de un piso edificada en el lote No. 13 del Condominio. Así lo reconoció la resolución 130 del 20 de abril de 2006, ya comentada, expedida por la Oficina de Planeación municipal de Moniquirá, simultáneamente con la aprobación de los planos arquitectónico y estructural de la vivienda.
5. Al hecho No. 5. Es cierto el contenido de la norma que la demanda cita bajo este numeral.
6. Al hecho No. 6. Bajo este numeral, los demandantes afirman que, dado el contenido de la resolución 130 de 2006, "ha de concluirse que era una obligación del titular de la licencia realizar las obras necesarias para adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia, urbanísticas y arquitectónicas vigentes". Se contesta que esta conclusión es irrazonable, por las siguientes razones:
 - 6.1. La resolución no dice cuáles serían esas "obras necesarias" para adecuar la edificación a la normativa vigente al tiempo del reconocimiento.
 - 6.2. Si bien es cierto que la resolución dice que "la presente licencia es válida por dos (2) años, contados a partir de la fecha de notificación", también lo es que, como ha quedado visto al contestar el hecho No. 3 precedente, más que imponer obligaciones de hacer, la resolución de reconocimiento de la vivienda edificada en el lote No. 13 del Condominio Villa Luz lo que dice es que el interesado presentó la documentación requerida y que el proyecto cumple con las normas generales y específicas estipuladas en el acuerdo 021 de 2004, para la zona donde se localiza el predio, por lo que **otorga licencia para reconocimiento "para el proyecto y planos que acompañan esta resolución"**, planos que no son otros que los de **diseño arquitectónico** (suscritos por el arquitecto RODRIGO URICOECHEA MORALES) y los de **diseño estructural** (firmados por el ingeniero civil NELSON LOZADA RAMOS), los cuales aprueba el mismo día de expedición de la resolución, 20 de abril de 2006, como consta en dichos planos y, el literal d) del ARTICULO SEGUNDO de la resolución que otorga la licencia de reconocimiento dispone que **"Cualquier modificación que se realice en estructura o diseño tendrá que hacer nuevamente la solicitud de aprobación de estos"**, es decir que, lejos de imponer una obligación de modificarlos, lo que hace la resolución es aprobar los diseños arquitectónico y estructural y conminar al beneficiario de la licencia a que si llegare a modificarlos, deberá solicitar nuevamente su aprobación.
7. Al hecho No. 7. Es parcialmente cierto; lo es, en cuanto afirma que el contenido de la citada escritura pública No. 278 del 1º de marzo

de 2013 es una "declaración de construcción". No lo es, en cuanto afirma que la finalidad de la declaración es la venta de la casa, dado que tal finalidad no está expresada en el instrumento y tampoco se infiere de su fecha de otorgamiento, que dista más de dos años (2) de la fecha de la compraventa.

8. Al hecho No. 8. Es cierto; se admite.
9. Al hecho No. 9. Es cierto; se admite. Por tanto, la fecha de entrega real y material del inmueble vendido a los compradores es la de otorgamiento de la escritura de compraventa, 02 de mayo de 2015.
10. Al hecho No. 10. Es cierto; se admite.
11. Al hecho No. 11. No me consta, porque los vendedores solo vinieron a ser informados de que la casa presentaba fallas, cuando fueron convocados el 27 de noviembre de 2018 a la Notaría 2ª del Círculo de Tunja, a audiencia de conciliación extrajudicial, con la pretensión de conciliar los perjuicios que entonces avaluaron en \$ **84.977.353** y que ahora estiman en la suma de **\$305.765.031**.
12. Al hecho No. 12. No me consta porque, reitero, los demandados solo vinieron a ser informados del estado de la casa cuando fueron convocados por los demandantes a audiencia de conciliación extrajudicial que solicitaron ante la Notaría 2ª del Círculo de Tunja el 27 de noviembre de 2018.
13. Al hecho No. 13. Es cierto que la demanda anexa un estudio de suelos de fecha 17 de julio de 2019, y que el documento informa sobre los daños que presenta la casa, los cuales atribuye principalmente a un movimiento muy lento que presenta el terreno, característico de falla por reptación, donde una masa de suelo se desplaza sobre otra más competente (lutita, en este caso) y recomienda que el sistema superficial de zapatas aisladas sea modificado a un sistema de cimentación profunda como son los pilotes, que se apoyarán sobre la capa de lutita que se presenta entre 6.00 y 10.00 metros de profundidad. Pero, se aclara:
 - i) Que la normativa NSR-98 Capítulo E, reguladora de la sismo resistencia de la vivienda de un piso, vigente a la fecha de construcción de la vivienda que nos ocupa, segundo semestre de 1999, exigía excavar a profundidades mínimas de dos (2) metros, para verificar la homogeneidad del suelo y su aptitud para soportar la construcción, salvo circunstancias que no concurrían a la sazón, como lo explicarán los profesionales, arquitecto e ingeniero civil, que la diseñaron.
 - ii) Que el desplazamiento de la masa de suelo, que el estudio de suelos del perito de la parte demandante encuentra como causa principal del estado de deterioro de la casa en el año 2019, caracterizado en dicho estudio por su lentitud, no se había manifestado en sus efectos sobre la construcción, durante los dieciséis (16) años transcurridos entre la construcción de la

casa (segundo semestre de 1999) y su venta a los compradores demandantes (02 de mayo de 2015), de lo cual dan cuenta:

- a) Las fotografías anexas, tomadas a la casa: i) en diciembre de 1999, cuando se inauguró, y, ii) en reuniones de los propietarios, con familiares y amigos, en distintas épocas, entre ellas, en los años 2000, 2001, 2004 y 2005.
- b) El testimonio del abogado MAURICIO FORERO BUSTAMANTE, quien habitó la casa con su familia, a título de arrendamiento por aproximadamente un (1) año hasta que su padre EDGAR FORERO falleció en el año dos mil diez (2010), razón por la cual los arrendatarios restituyeron el inmueble.
- c) El estado general de la casa al tiempo de la venta a los demandantes (02 de mayo de 2015), en el cual no habían aparecido fisuras o grietas en lozas, cerámicas, pisos, dinteles, ni asentamientos diferenciales en la cimentación, porque de haber existido o de haber sido intervenidas unas tales averías, sus huellas no podrían haber sido ocultadas a los compradores, ni ignoradas por estos sin grave negligencia de su parte, todo lo cual indica que estos efectos de la falla profunda y/o del estado de saturación del suelo por aguas lluvias, de escorrentía de la ladera y provenientes del Río Monquirá, no se habían manifestado hasta entonces, constituyéndose en vicios ocultos desconocidos para los vendedores al tiempo de la compraventa.

14. Al hecho No. 14. No me consta el contrato aquí anunciado.

15. Al hecho No. 15. Bajo este numeral de los hechos de la demanda, los demandantes transcriben parcialmente un documento suscrito por INGESTRUCTURAS LTDA², cuyas conclusiones y recomendaciones contesto³ siguiendo, en lo posible, el orden lógico de la transcripción, a falta de nomencladores que determinen, clasifiquen y numeren los distintos enunciados fácticos aquí postulados, los cuales aparecen separados apenas por una viñeta de un punto (.), con desconocimiento de los requisitos formales que, en garantía del derecho del demandado a la defensa, exige el art. 82-5 del C.G.P.:

15.1. La edificación conformada por columnas y vigas de concreto reforzado, con cimentación de zapatas aisladas y vigas de amarre, que encontró el perito INGESTRUCTURAS LTDA., en la vivienda de un piso edificada en el lote 13 del Condominio Villa Luz del municipio de Monquirá, es adecuada a la normativa NSR-98 Capítulo E, para viviendas de un piso. Su estructura supera la que estaba aprobada con fecha 26 de mayo de 1993 para la vivienda tipo del Condominio que, a pesar de contar con altillo, no tenía zapatas, sino columnas ancladas en vigas de amarre.

² El cual recibí el 14 de septiembre de 2020, porque el anexo a la demanda no abrió.

³ Sin perjuicio de controvertirlas mediante el dictamen pericial que apporto, elaborado por el perito patólogo JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS.

- 15.2. La normativa NSR-98, Capítulo E, para viviendas de un piso, no exige la realización de un estudio de suelos ni el anexo de las memorias del cálculo estructural, por lo cual la inexistencia de estos documentos, relacionada por el perito, no implica desconocimiento de la normativa a la que debía adecuarse la construcción.
- 15.3. Los planos consultados por el perito INGESTRUCTURAS LTDA., que son los arquitectónicos y estructurales, tienen sellos de Planeación Municipal de Monquirá del año 2006, porque en ese año la vivienda que nos ocupa fue reconocida por ese despacho, como adecuada a la normativa a la sazón vigente, mediante resolución 130 del 20 de abril de 2006, fecha en la cual fueron aprobados los planos de diseño y estructura, que acompañan a la resolución, cuyo ARTÍCULO SEGUNDO literal d) dispuso: **"Cualquier modificación que se realice en estructura o diseño tendrá que hacer nuevamente la solicitud de aprobación de estos"**.
- 15.4. El hallazgo del perito INGESTRUCTURAS LTDA., conforme al cual **"La información contenida en los planos suministrados por los propietarios de la vivienda Rojas Gómez, corresponden en geometría, distancias y localización de elementos estructurales y no estructurales de la vivienda en la actualidad"**, y su postulación en este numeral como un hecho relevante de la demanda, implica confesión por apoderado judicial, de que no se ha realizado "modificación en estructura o diseño", de la casa, por lo cual, no hay incumplimiento de lo dispuesto en la resolución 130 del 20 de abril de 2006, expedida por la Oficina de Planeación Municipal de Monquirá, para reconocimiento de la vivienda.
- 15.5. El perito INGESTRUCTURAS LTDA., encuentra que la vivienda presenta daños como fisuras en muros, cerámicas, pisos y dinteles y asentamientos a nivel de la cimentación y del piso mismo del inmueble, los cuales atribuye el experto, de acuerdo, dice, con el estudio de suelos en que se apoya, realizado para los demandantes por LOPEZ HERMANOS LTDA., a una falla por reptación del suelo, consistente en el movimiento lento que una masa de suelo menos competente presenta sobre otra más competente (lutita en este caso) que se encuentra, según dicho estudio de suelos, entre los 6 y los 10 metros de profundidad.
- 15.6. Afirma el perito INGESTRUCTURAS LTDA., que "numerosas fisuras registradas en el informe han sido reparadas varias veces y que no se conoce de la intervención o evaluación de las mismas por parte de un profesional catalogado para tal fin con anterioridad a la adquisición del inmueble, puesto que en el momento de la compra no se evidenciaba ningún daño, dado que, como se comenta, las fisuras se encontraban reparadas de forma superficial, es decir, se había intervenido la evidencia del daño pero no su causa, la que responde a una falla profunda

del terreno de implantación de la vivienda, (...) lo que no permitió que la familia Rojas Gómez evidenciara algún problema de inestabilidad del inmueble al momento de su compra”.

A estas afirmaciones se contesta que, con anterioridad a la negociación, los muros de la casa habían sido resanados y pintados, en varias ocasiones, como es natural, pues este es un acto de mantenimiento usual, que se aplica, por lo menos cada vez que la casa cambia de ocupantes, lo cual ocurrió en ésta varias veces; pero obviamente, el inmueble no presentaba al tiempo de la negociación, ni había presentado antes, fisuras en cerámicas, pisos, dinteles, ni asentamientos a nivel de la cimentación; en consecuencia, respecto de estas fisuras o grietas, o asentamientos, se afirma que ellas no habían sido reparadas y menos varias veces. Este aserto puede verse en las fotografías tomadas en el mes de enero de 2019 por el perito patólogo JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, a solicitud de los demandados, cuando fueron convocados por los demandantes ante la Notaría 2ª del Círculo de Tunja a audiencia de conciliación extrajudicial, fotografías en las cuales se advierte claramente que se trata de fisuras y grietas no intervenidas, pues de haberlo sido, la evidencia habría sido inocultable para los compradores, especialmente, las de pisos y cerámicas, y por ello, habrían sido advertidas por estos. La verdad es que dichas fisuras o grietas en cerámicas, dinteles y pisos, así como los asentamientos diferenciales, no habían aparecido al tiempo de la negociación y, por ello, los vendedores no pudieron conocerlos, ni la falla por reptación del suelo, que el perito de la parte demandante señala como causa del estado del inmueble, era tal que los demandados hubieran debido conocerla por razón de su oficio o profesión. En tales condiciones, a la luz de la preceptiva de los arts. 1918 y 1924, del C. C., los vendedores no están llamados a indemnizar los perjuicios reclamados, menos cuando la acción para reclamarlos se encuentra caducada o prescrita.

- 15.7. Advierte el perito INGESTRUCTURAS LTDA., que “el movimiento del suelo es generalizado en el predio, siendo posible una mayor o menor afectación en las construcciones vecinas derivadas del mismo tipo de falla, sin que se deba a afectaciones constructivas o por la presencia de edificaciones en la vecindad, sino a las condiciones del terreno en su profundidad”, sin que haya evidencia de que el terreno haya sido objeto de un estudio de suelos con anterioridad a la construcción del inmueble evaluado.

A estas afirmaciones se reitera que las condiciones del suelo en profundidad no eran conocidas por los vendedores, quienes construyeron la casa de un piso siguiendo la normativa NSR-98 Capítulo E, para vivienda de un piso, y el suelo no había presentado el desplazamiento registrado en el informe pericial, durante los dieciséis años transcurridos

entre la construcción de la vivienda de marras, efectuada en el segundo semestre del año 1999, y el año 2015 en que se efectuó la venta a los demandantes y que, contrariamente a lo aquí afirmado por INGESTRUCTURAS LTDA., tanto el estudio de suelos efectuado por SERVICIOS DE INGENIERIA LTDA.- SIL LTDA- como el concepto del arquitecto patólogo JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, en el estado de deterioro de la casa influyó significativamente la construcción vecina levantada entre 2013 y 2015 en el Lote No. 12 colindante con el No. 13 en que está construida la vivienda que nos ocupa, al haber quedado expuesta a la intemperie una piscina o excavación llena de agua durante el tiempo de la construcción de dicha edificación vecina, hecho que contribuyó a la modificación del nivel freático y a la saturación por aguas del suelo de fundación de la vivienda del lote No. 13, con el consecuente movimiento traslacional de dicho suelo.

- 15.8. Agrega el perito INGESTRUCTURAS LTDA., que la familia Rojas Gómez ha estado presente en el inmueble y lo ha mantenido frecuentemente, por lo que no puede decirse que la aparición de grietas o asentamientos diferenciales se deba a la falta de mantenimiento y encuentra "preciso señalar de forma contundente, que los daños que evidencia la vivienda en su interior y exteriores, no están asociados con una problema de mantenimiento o estético, toda vez que el problema es de origen geotécnico, como lo establece el estudio de suelos y la presente evaluación".

A estas afirmaciones se contesta que, contrariamente a lo afirmado aquí por INGESTRUCTURAS LTDA., el estudio de suelos efectuado por la empresa SERVICIOS DE INGENIERÍA LTDA. -SIL- identificada con NIT. 820.003.390-6 (para el perito patólogo JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS en el mes de enero de 2019, con ocasión de la convocatoria a audiencia de conciliación extrajudicial que, el 27 de noviembre de 2018, habían hecho los demandantes a los demandados, ante la Notaría 2ª del Círculo de Tunja), encuentra que uno de los factores agravantes del estado de deterioro de la casa es la falta de mantenimiento de los mecanismos diseñados para la colección, encausamiento y evacuación de las aguas, lluvias y de escorrentía, superficiales y subsuperficiales de la ladera, dado el alto grado de saturación del suelo por influencia de dichas aguas y las del Río Monquirá, estado del que da cuenta la serie de fotografías tomadas por el perito patólogo JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, con motivo de la precitada convocatoria a conciliación extrajudicial, al mostrar el estado de abandono de las obras diseñadas para el manejo de las aguas al exterior de la vivienda.

- 15.9. Para el perito INGESTRUCTURAS LTDA., según el diseño estructural y las reacciones obtenidas en la modelación, el dimensionamiento de la cimentación existente es apropiado

para las cargas verticales, sin embargo, se debe aclarar que el tipo de cimentación de la edificación no es el adecuado para el suelo de fundación.

A estas afirmaciones se reitera que la regulación NSR-98 Capítulo E, vigente para la época de la construcción de la vivienda de un piso, segundo semestre de 1999, solo exigía hacer sondeos mínimos a dos metros de profundidad, por lo que los constructores no tenían el deber de efectuar excavaciones entre 6 y 10 metros y, por ello, el no haberlo hecho, no les implica responsabilidad alguna. En congruencia con esta manifestación, la resolución 130 del 20 de abril de 2006 expedida por la Oficina de Planeación de Monquirá para el reconocimiento de la vivienda, aprobó el mismo día los planos de diseño arquitectónico y estructural de ésta sin hacer observación al respecto y, por el contrario, como ya se ha dicho, dispuso en el literal d) de su ARTÍCULO SEGUNDO, que "**Cualquier modificación que se realice en estructura o diseño tendrá que hacer nuevamente la solicitud de aprobación de estos**".

- 15.10. Como para el perito INGESTRUCTURAS LTDA., la cimentación que presenta la vivienda es inadecuada para el terreno de implantación, elabora una propuesta de cambio de la estructura superficial que soporta la casa, por una profunda que consiste en la incorporación de pilotes a una profundidad de 10.50 metros en el perímetro de la vivienda, y la contención de la masa de suelo mediante tres barreras conformadas por pilotes y vigas cabezales, **junto con la conformación de un filtro perimetral**, propuesta acompañada del presupuesto que contiene en forma detallada los costos de la intervención a realizar en la cimentación.

Respecto a la propuesta de cimentación con pilotes a 10.50 mts de profundidad, cabe precisar que ésta resulta del todo inviable, por las siguientes razones:

- i) Se propone para soportar el 30% de las cargas verticales de la casa, en el entendido de que la estructura actual del inmueble soporta el 70% restante, y ello a un costo de \$305.765.031 pesos, que excede en más de cuatro veces el valor de \$84.974.000 pesos que los demandantes dicen haber pagado por la compraventa del inmueble.
- ii) Adolece de una contradicción inmanente pues, por una parte, propone la conformación de un filtro perimetral en los exteriores de la casa para el manejo de las aguas y, simultáneamente, niega que las aguas de la ladera tengan influencia en el estado de deterioro del inmueble.

- iii) Carece de razonabilidad no solo por el costo exorbitante⁴, sino también porque el apoyo de una estructura de pilotes sobre una capa de suelo más competente (lutita en este caso), evidentemente no resulta apto para detener el movimiento masivo del suelo menos competente afectado, según el dictamen, por el fenómeno de reptación, consistente en el movimiento traslacional del suelo.
- iv) Declara de modo "contundente" que la falta de mantenimiento, encausamiento, conducción y evacuación de las aguas de la ladera no incide en el estado de deterioro de la casa y afirma que los propietarios del inmueble la han ocupado y mantenido constantemente, en abierta contradicción con la evidencia fotográfica tomada por el arquitecto patólogo JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, que forma parte del informe pericial anexo a esta contestación, elaborado por éste para los vendedores demandados, el cual da cuenta del estado de abandono de los distintos recursos diseñados para el manejo de las aguas exteriores al inmueble.
- v) El presupuesto detallado, análisis de precios unitarios (APUS), de los costos de la intervención propuesta está desfasado en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor real, contrastado ítem por ítem con las listas de precios de contratación de la Gobernación de Boyacá, tomadas como referente por el perito patólogo y evaluador JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS (numeral 9. y 12. del Contenido del informe pericial). Por ello, se ha objetado la cuantía de la estimación jurada de los daños, y la objeción se soporta en dicho informe pericial.

16. Al hecho No. 16. La estimación jurada de los costos de reparación de la vivienda, soportada en el avalúo efectuado para los demandantes por el perito **OCTAVIO MORENO TORRES** carece de fundamentación técnica por lo que resulta inadmisibles pues, como ya se dijo, está desfasado en más de un cincuenta por ciento (50%) sobre el valor real de los ítems considerados, además de evaluar ítems no contenidos en la propuesta, por lo cual **OBJETO DICHO AVALÚO, mediante dictamen pericial elaborado por el perito arquitecto patólogo y evaluador JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, contrastando ítem por ítem del avalúo objetado, con la lista de precios de contratación de la Gobernación de Boyacá, y acompañando en cada caso los comentarios técnicos pertinentes.**

17. Al hecho No. 17. No me consta y solicito su ratificación.

18. Al hecho No. 18. No es cierto que la vivienda de un piso edificada en el lote 13 del Condominio Villa Luz del municipio de Moniquirá

⁴ Para recibir sólo el 30% de las cargas verticales, según reza el dictamen de Ingestructuras Ltda.

no hubiera sido construida adecuándose a la normativa NSR-98, Capítulo E., para tales viviendas de un piso. Dicha normativa corresponde al Capítulo E, bajo la cual el perito INGESTRUCTURAS LTDA dice efectuar la evaluación de la construcción pero luego exige requisitos que no están en la norma aplicable al tipo de vivienda de un piso, como estudios de suelos y, lo más grave, pretende que la casa se adecúe al estudio de suelos efectuado en dos mil diecinueve (2019), esto es veinte (20) años después de construido el inmueble, pues la casa se terminó de construir en el año de 1999. Y concluye atribuyendo la causa de los daños de la vivienda a un fenómeno de reptación del suelo profundo que se presenta en mayor extensión no solo en el lote donde se construyó la casa, entres los seis y los diez metros de profundidad, es decir, a una causa extraña a la forma de la cimentación, sin tener en cuenta que en la época de la construcción estaba aprobada para el condominio una vivienda tipo que ni siquiera tenía zapatas, sino solo columnas ancladas en vigas de amarre y que, por tanto, la vivienda construida en el lote 13 cumplía de sobra la normativa a la sazón vigente, agregando a la estructura aprobada para la vivienda tipo, el sistema de zapatas aisladas.

19. Al hecho No. 19. No es cierto; se niega, y se aclara que:

- i) La vivienda de un piso se construyó en el segundo semestre del año de 1999, en vigencia de la normativa NSR-98 Capítulo E, para viviendas de un piso.
- ii) La vivienda de un piso no fue construida por los hoy demandados, de manera directa, autónoma e irresponsable, como lo afirman los demandantes, pues el diseño arquitectónico le fue confiado a un arquitecto y el diseño estructural a un Ingeniero Civil, profesionales idóneos reconocidos por la ley colombiana para efectuar dichas labores, lo que se acredita con los diseños arquitectónico y estructural, aprobados por la Oficina de Planeación de Moniquirá cuando reconoció la vivienda como ajustada a la normativa aplicable a la construcción, mediante resolución 130 de 2006.
- iii) La vivienda de un piso construida en el lote No. 13 del condominio Villa Luz, supera las especificaciones estructurales aprobadas por planeación municipal de Moniquirá el 26 de mayo de 1993 para la vivienda tipo del Condominio⁵, la cual era de una planta más altillo, carecía de zapatas y tenía por estructura solo vigas de amarre sobre las que se anclaban columnas en concreto.
- iv) La aludida vivienda del lote No. 13 del condominio fue reconocida como adecuada a la normativa aplicable NSR-98 Capítulo E, para viviendas de un piso, mediante resolución 130 del 20 de abril de 2006, fecha en que se

⁵ Planos estructurales visibles bajo el numeral 6. del Contenido del dictamen pericial anexo a esta contestación.

aprobaron los planos arquitectónicos y estructurales y el literal d) del ARTÍCULO SEGUNDO de la resolución de reconocimiento dispuso: “Cualquier modificación que se realice en estructura o diseño tendrá que hacer nuevamente la solicitud de aprobación de estos”.

- v) Por escritura pública 278 otorgada el 1º de marzo de 2013 en la Notaría Primera del Círculo de Monquirá debidamente inscrita en la matrícula inmobiliaria correspondiente, fue declarada la construcción de la vivienda de un piso y, obviamente, se hizo referencia a su reconocimiento efectuado en 2006.
- vi) El dos (2) de mayo de dos mil quince (2015), al tiempo de la compraventa efectuada a los hoy demandantes, el fenómeno que afecta al inmueble, no se había manifestado en sus efectos de fisuras y agrietamientos en pisos, cerámicas, dinteles, ni asentamientos diferenciales, los cuales hubieran sido palpables a la vista más desprevenida y, por tanto, a la de los vendedores y compradores, quienes no las vieron porque no se habían manifestado, constituyéndose en vicios ocultos del suelo y/o de la casa, cuya reclamación mediante la acción redhibitoria daba derecho a los compradores a demandar alternativamente: a) la rescisión de la venta, o b) la rebaja del precio y, de haber sido conocidos los vicios por los vendedores, o de haber sido los vicios tales que aquéllos hubieran debido conocerlos por su profesión u oficio, que no lo fueron⁶, c) la indemnización de perjuicios; acciones todas que caducaron o prescribieron sin haberse intentado, por haber transcurrido los términos de caducidad o prescripción, contados a partir de la entrega real y material de la casa vendida, dos de mayo de 2015, de un (1) año para las dos primeras pretensiones y de dieciocho (18) meses para la última, sin que los compradores hubieran presentado su demanda.

20. Al hecho No. 20. No es cierto; se niega y se reitera que desde su construcción en el año de 1999 hasta el año 2015, tiempo de la venta, el inmueble no había presentado el estado de deterioro en que se encuentra, por lo que al tiempo de su entrega ostentaba condiciones de calidad, idoneidad y aptitud, normales según la edad de la construcción, para servir al objeto de vivienda para el que fue construida.

21. Al hecho No.21. No es un hecho, sino un punto de derecho que habrá de decidir el señor juez, previa evacuación del trámite. En todo caso, **SE OBJETA EL MONTO DE LOS PERJUICIOS reclamados y EL CONCEPTO DE IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDAD**, dado que el estado de la casa se ha originado en una **CAUSA EXTRAÑA**, faltando el nexo causal entre el tipo de estructura aplicada a la construcción y el estado de

⁶ Pues el vendedor es Economista y la vendedora Licenciada en Idiomas, profesiones que no suponen el conocimiento de los vicios ocultos de la construcción y/o del suelo de la casa vendida.

deterioro de ésta que, según concepto del perito de los demandantes INGESTRUCTURAS LTDA., se debe a un lento fenómeno de reptación del suelo que se presenta entre 6 y 10 metros de profundidad y, según el estudio de suelos elaborado para los demandados por la firma SERVICIOS DE INGENIERÍA LTDA. -SIL LTDA-, a un desplazamiento traslacional originado en el nivel de saturación máxima del suelo de fundación, por aguas superficiales y subsuperficiales de la ladera y su proximidad al Río Monquirá, vicios ocultos del suelo que no conocían los vendedores, ni debían conocer por razón de su oficio o profesión, al tiempo de la compraventa, lo que excluye su responsabilidad, a lo cual se suma el que la acción indemnizatoria por vicios ocultos caducó o prescribió sin ejercicio por parte de los compradores demandantes.

22. Al hecho No. 22. Es cierto; se admite y se aclara, que el día de la conciliación frustrada, 31 de enero de 2019, se puso en conocimiento de los compradores el análisis de suelos elaborado por SERVICIOS DE INGENIERÍA LTDA. -SIL LTDA-, y los resultados que recomiendan el tratamiento especial de las aguas de la ladera para recolectarlas, encausarlas y evacuarlas, para evitar y mitigar el daño, estudio que los compradores rehusaron utilizar para dar mantenimiento adecuado a la casa, faltando así al deber de evitar y mitigar el daño, cuya apreciación queda sujeta a reducción, en los términos del art. 2357 del C.C., por haberse expuesto a él los demandantes imprudentemente, al punto de llegar a contratar un dictamen que desecha el mantenimiento del inmueble como causa agravante del estado de la casa, no obstante lo cual, en contradicción con su predicamento, recomienda en su propuesta la incorporación de un filtro perimetral que recoja y encause las aguas de la ladera, obviamente con el propósito de disminuir el grado de saturación del suelo de fundación.

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO INVOCADOS EN LA DEMANDA.

A los fundamentos de derecho invocados por los demandantes, manifiesto, en su orden:

1. Yerran los demandantes al fundar su pretensión indemnizatoria⁷ en la norma del art. 2060-3 del C.C., que regula las relaciones entre el artífice o constructor de la vivienda y su contratante para construirla, mientras que el sustento fáctico de su pretensión es la condición de compradores de la casa frente a sus vendedores, por los vicios ocultos que le endilgan al inmueble, regulados por los arts. 1914 a 1927 del mismo ordenamiento.
2. Respecto del fundamento jurídico de las pretensiones subsidiarias, igualmente descaminada es la elección normativa ensayada por los demandantes, pues el fundamento fáctico que postulan como causa petendi son los vicios ocultos de la casa vendida, afirmando que pereció por un vicio inherente a ella, por lo que la acción no

⁷ que estiman bajo juramento en suma que cuadruplica el valor que dicen haber pagado por la casa (no obstante que optaron por quedársela al no ejercer oportunamente la acción rescisoria por los vicios que le endilgan).

puede ser otra que la autorizada en el art. 1924 del C.C., en consonancia con los arts. 1919 inciso segundo y 1918, ibídem, acción improcedente dado que los vendedores no conocían los vicios de la casa y/o del suelo al tiempo de la negociación pero que, además, caducó dieciocho (18) meses después de la entrega real y material de la vivienda a los compradores, esto es, el 2 de noviembre de 2016, pues corrió desde el 2 de mayo de 2015 fecha de la entrega real y material de la casa vendida, mientras que los demandantes convocaron a sus vendedores a conciliar extrajudicialmente dicha indemnización solo hasta el 27 de noviembre de 2018, cuando la acción había caducado o prescrito hacía más de dos años.

La situación fáctica no se subsume en el incumplimiento total, equivalente a la falta de entrega real y material a que alude la demanda, pues la falla por reptación no se había manifestado al tiempo de la construcción ni al de la negociación celebrada con los compradores demandantes y ni siquiera los expertos están de acuerdo sobre su ocurrencia pues, mientras INGESTRUCTURAS LTDA., perito de los demandantes, opina que la cimentación de zapatas aisladas es inadecuada al suelo de fundación y que los efectos de la falla por reptación pueden corregirse cambiando la cimentación de superficial a profunda por pilotes, la empresa SERVICIOS DE INGENIERIA LTDA.- SIL LTDA- afirma para el perito patólogo contratado por los demandados, JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, que el movimiento traslacional del suelo de fundación se corrige restableciendo el equilibrio del nivel freático de éste, pues considera que su origen es la saturación de las aguas de la ladera, las que hay que recolectar, conducir y evacuar, para restablecer el equilibrio, **incorporando un filtro perimetral en pendiente, para superar con ello la incidencia de las aguas sobre la estabilidad de la vivienda**, lo cual está lejos de acreditar que la casa hubiera colapsado y, menos, por la inadecuada cimentación, como pretenden los demandantes.

IV. EXCEPCIONES DE FONDO O MÉRITO.

En consonancia con los hechos constitutivos de la oposición a las pretensiones, tanto principales como subsidiarias, opongo las siguientes excepciones de fondo o mérito, tanto a las pretensiones PRINCIPALES como a las SUBSIDIARIAS:

1. EXCEPCIÓN PRINCIPAL DE CADUCIDAD O PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN INDEMNIZATORIA POR VICIOS OCULTOS DE LA COSA VENDIDA. SENTENCIA ANTICIPADA.

A. HECHOS Y RAZONES EN QUE SE FUNDA ESTA EXCEPCIÓN.

- 1.1. Los demandantes pretenden, como compradores, que los demandados los indemnicen de los perjuicios que aquellos dicen haber recibido por los vicios del suelo y/o de la casa⁸ que aquellos compraron a estos por escritura pública No.

⁸ Pretensión 2ª Principal.

716 del 02 de mayo de 2015, Notaría Primera de Tunja, inscrita al folio 083-20547 ORIP⁹ Monquirá, edificada en el lote No. 13 del Condominio Villa Luz, ubicado en dicha población.

- 1.2. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida (C.C., art. 1880).
- 1.3. La entrega real y material de la cosa vendida se efectuó el mismo día de otorgamiento de la escritura de compraventa, 02 de mayo de 2015 (así lo declararon las partes contratantes en la cláusula CUARTA del instrumento).
- 1.4. El art. 1914 del C.C. establece la acción redhibitoria como aquella que tiene el comprador para exigir del vendedor el saneamiento de los vicios ocultos de la cosa vendida.
- 1.5. La acción redhibitoria da al comprador el derecho de pretender la rescisión de la venta o la rebaja del precio, dentro del año siguiente a la fecha de entrega real o material de la cosa raíz vendida, al cabo del cual caduca o prescribe la acción. (C.C., art.1923).
- 1.6. Aun prescrita la acción redhibitoria, el comprador dispone de la acción de indemnización de perjuicios, cuando el vendedor conocía los vicios o éstos eran tales que ha debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, acción que prescribe en dieciocho (18) meses, contados igualmente a partir de la entrega real y material de la cosa raíz vendida. (C.C., arts. 1924 y 1926)¹⁰.
- 1.7. Los compradores demandantes dejaron caducar o prescribir la acción redhibitoria, pues no formularon oportunamente las pretensiones de rescisión de la venta o de rebaja del precio de ésta.
- 1.8. Los compradores demandantes dejaron caducar o prescribir la acción indemnizatoria que hoy extemporáneamente promueven pues, para ejercerla oportunamente, disponían de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de entrega real y material de la casa vendida, los cuales vencieron en silencio de los demandantes el 02 de noviembre del año dos mil dieciséis (2016).
- 1.9. Los compradores demandantes solo vinieron a convocar a los vendedores demandados, a celebrar audiencia de conciliación extrajudicial, como requisito de procedibilidad de la acción indemnizatoria que hoy promueven, el 27 de noviembre de 2018, esto es, más de dos años después de haber operado la caducidad o prescripción, y presentaron su

⁹ Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

¹⁰ Tal es la interpretación que hace don Fernando Vélez, en su obra Estudio Sobre el Derecho Civil Colombiano, actualizado por López Morales Jairo, Ed. Lex Ltda, Bogotá, 1983, T. VII, pág. 483, para quien "La acción de rebaja y la de indemnización de que habla el artículo 1.924, deben prescribir en conformidad con la regla del 1926, esto es, dentro de los términos que señala este artículo, según se trate de cosa mueble o de cosa raíz.

demanda pasados cinco (5) años desde la precitada fecha de entrega real y material de la vivienda vendida.

- 1.10. A pesar de que los compradores demandantes dicen fundar su pretensión indemnizatoria en lo dispuesto por el artículo 2060 numeral 3 del C.C¹¹., la invocación de esta norma es claramente errada pues ella regula la relación entre el artífice o empresario de una construcción y el propietario de ésta, que lo ha contratado para efectuarla, mas no la relación entre comprador y vendedor por los vicios del suelo y/o de la cosa vendida¹², relación regulada por los arts. 1914 a 1927 del mismo ordenamiento.

B. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA.

Debido a la caducidad de la acción indemnizatoria por los vicios ocultos que los demandantes le atribuyen a la casa y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 278 del C.G.P., solicito al señor juez se sirva dictar **SENTENCIA ANTICIPADA** que declare probada la caducidad o prescripción de la acción indemnizatoria promovida por los compradores demandantes frente a los vendedores demandados, por razón de los vicios del suelo y/o de la casa a aquéllos vendida por escritura pública No. 716 otorgada el 02 de mayo de 2015 en la Notaría Primera del Círculo de Tunja, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 083-20547 de la ORIP Moniquirá y condenarlos en las costas causadas, incluidas agencias en derecho.

2. EXCEPCIÓN PRIMERA SUBSIDIARIA: IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS POR LOS VICIOS DE LA CASA VENDIDA.

Se funda esta excepción PRIMERA SUBSIDIARIA, propuesta para ser considerada en el evento de improsperidad de la EXCEPCIÓN PRINCIPAL, en el hecho de que los vendedores no conocieron al tiempo de la negociación los vicios de la casa vendida pues ésta no presentaba averías o deterioros en pisos, losas, cerámicas, dinteles ni asentamientos diferenciales, y lo único que habían hecho sus propietarios en varias oportunidades, como medida usual de mantenimiento, fue resanar y pintar los muros de la vivienda, para protegerlos del deterioro natural derivado del uso normal, además del mantenimiento que se hacía necesario en los exteriores de la casa, como filtros, andenes y canales de recolección, encausamiento y evacuación de las aguas lluvias y de escorrentía de la ladera, dado el alto régimen de lluvias de la región.

En tales condiciones, y siendo el conocimiento de los vicios por los vendedores, condición de procedencia de la acción indemnizatoria, ésta resulta improcedente, como lo disponen los artículos 1918 y 1924 del C.C.

¹¹ Numeral 1 de los Fundamentos de Derecho de la demanda.

¹² Pretensión 2ª Principal.

3. EXCEPCIÓN SEGUNDA SUBSIDIARIA: RUPTURA DEL NEXO CAUSAL ENTRE LA CLASE DE CIMENTACIÓN APLICADA A LA VIVIENDA Y EL ESTADO DE DETERIORO DE ÉSTA, POR CONCURRENCIA DE UNA FUERZA MAYOR, CONSTITUTIVA DE CAUSA EXTRAÑA, CUAL ES EL MOVIMIENTO TRASLACIONAL DEL SUELO POR SATURACIÓN PROVOCADA POR LAS AGUAS LLUVIAS Y DE ESCORRENTÍA SUPERFICIALES Y SUBSUPERFICIALES DE LA LADERA Y LA PROXIMIDAD DEL RIO MONIQUIRÁ.

Esta excepción, propuesta ante la eventual improsperidad de las excepciones **PRINCIPAL** y **PRIMERA SUBSIDIARIA**, precedentes, se demuestra en el informativo, así:

3.1. Según dictamen pericial elaborado para los demandantes por la firma INGESTRUCTURAS LTDA, siguiendo el estudio de suelos que para ellos elaboró la firma LOPEZ HERMANOS LTDA., el estado de deterioro de la vivienda edificada en el lote No. 13 del Condominio Villa Luz, se debe a un lento movimiento de reptación del suelo de fundación. Este hecho, aunque obviamente los peritos de los demandantes no lo dicen, es constitutivo de fuerza mayor, CAUSA EXTRAÑA que escapa a la norma de sismo resistencia NSR-98 Capítulo E., reguladora de las viviendas de un piso, en cuanto dicha falla se encuentra entre los seis y los diez metros de profundidad, allí donde la norma exigía sondeos mínimos a dos metros de profundidad y, por tanto, la causa de los daños no es imputable a los vendedores quienes al construir la casa, dieciséis (16) años antes de venderla, confiaron a un arquitecto (RODRIGO EDUARDO URICOECHEA MORALES) su diseño arquitectónico, y a un ingeniero civil (NELSON LOZADA RAMOS) su diseño estructural, cuyos respectivos planos fueron aprobados por la Oficina de Planeación municipal de Moniquirá el mismo día en que fue reconocida la vivienda, mediante resolución 130 del 20 de abril de 2006 expedida por la mencionada autoridad municipal, que encontró el inmueble ajustado a la norma Sismo Resistente a la sazón vigente, por lo que dispuso en el literal d) de su ARTÍCULO SEGUNDO que "Cualquier modificación que se realice en estructura o diseño tendrá que hacer nuevamente la solicitud de aprobación de estos".

3.2. Según el dictamen pericial elaborado por la firma SERVICIOS DE INGENIERÍA LTDA. – SIL LTDA- para el arquitecto patólogo JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, representante legal de la empresa TEPAMAC S.A.S., contratado a comienzos del año 2019 por los demandados para determinar el estado de la vivienda y sus causas, con motivo de la convocatoria que les hicieron los demandantes el 27 de noviembre de 2018 ante la Notaría 2ª del Círculo de Tunja, a conciliar extrajudicialmente los supuestos perjuicios, la causa del estado de deterioro de la casa que nos ocupa constituye igualmente una CAUSA EXTRAÑA, en la medida en que no tiene relación con la

clase de estructura aplicada a la construcción, sino que se deriva de los movimientos traslacionales generados por la saturación total del suelo de fundación, debido principalmente a la lentitud del drenaje de las aguas lluvias y de escorrentía de la ladera donde está ubicada la vivienda, lo mismo que la proximidad al Río Moniquirá, por lo que recomienda incorporar un filtro perimetral y mantener los canales y cunetas de recolección, encausamiento y evacuación de las aguas, para restablecer el equilibrio del nivel freático y evitar el movimiento traslacional del suelo generado por la saturación de éste, que causa daños a la estructura de la vivienda.

Reza el citado estudio de suelos elaborado por SIL LTDA. en enero de 2019:

“El suelo de fundación presenta propiedades expansivas bajas, sin embargo, presenta cambio en el comportamiento de semisólido a plástico, lo que puede provocar el desplazamiento de las estructuras construidas, por esta razón se recomienda la instalación de filtros y canales, para controlar la humedad de los materiales.”

“6.3.DEL DESARROLLO DE OBRAS LOCALES

Por las condiciones del sitio, construcción en una parte de baja pendiente del municipio resulta conveniente el desarrollo de obras que mantengan las condiciones del suelo y con esto se conserve la estabilidad, estas obras se describen a continuación:

De acuerdo a lo mostrado en el presente informe y como el cambio de comportamiento en el estado del suelo, provoca desplazamientos, se recomienda la instalación de una capa de mejoramiento y la construcción de un sistema de drenaje superficial en el sitio, que garantice que el material de fundación no va a presentar altos flujos que incrementen la humedad natural de saturación, y, por lo tanto, no se generen deformaciones significativas, perjudiciales a las estructuras.

6.3.1 Del Sistema De Drenaje

El drenaje superficial obedece a canales con geometría rectangular en concreto y contruidos perimetralmente al muro que separa la propiedad de estudio con la vivienda colindante (se refiere a la construida en el lote No. 12 identificada en el informe pericial anexo a esta contestación, No. 8, como CASA CASTELLANOS); el drenaje subsuperficial como se muestra en la (figuras 31 y 32¹³) corresponde a un filtro de secado en el borde del área de la construcción, tipo convencional, cuya zanja debe recubrirse con geotextil y en la base debe adecuarse un tubo perforado en PVC de 2 pulgadas y una geomembrana en la base, estos elementos de drenaje deben realizarse con unión al sistema de alcantarillado de

¹³ Página 77 del informe SI-10-2019 elaborado en enero de 2019 por SERVICIOS DE INGENIERÍA LTDA.-SIL LTDA.-, para el perito contratado por los demandados, arquitecto patólogo JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, estudio que forma parte del informe de éste, anexo como prueba a esta contestación.

la zona, con pendiente descendente para evitar que se genere una retroalimentación de las aguas almacenadas.

Es importante que se mantengan las condiciones de humedad y cota del nivel freático, los cuales no deben presentar cambios drásticos en sus propiedades, ya que las condiciones actuales favorecen la estabilidad de la estructura con los mejoramientos propuestos". (negritas y subrayas añadidas).

4. **EXCEPCIÓN TERCERA SUBSIDIARIA: RUPTURA DEL NEXO CAUSAL ENTRE LA CIMENTACIÓN APLICADA A LA VIVIENDA Y EL ESTADO DE DETERIORO DE ÉSTA, POR CONCURRENCIA DE LA CULPA EXCLUSIVA DE LOS DEMANDANTES, EN CUANTO ABANDONARON SU DEBER DE EVITAR O MITIGAR EL DAÑO, AL DESCUIDAR TOTALMENTE EL MANEJO DE LAS AGUAS LLUVIAS Y DE ESCORRENTÍA, SUPERFICIALES Y SUBSUPERFICIALES DE LA LADERA DONDE ESTÁ UBICADA LA VIVIENDA, AGRAVANDO LA SATURACIÓN, DETERMINANTE DEL MOVIMIENTO TRASLACIONAL DEL SUELO DE FUNDACIÓN DE LA MISMA Y DE LOS DAÑOS CAUSADOS A ESTA.**

Esta excepción, propuesta ante la eventual improsperidad de las excepciones **PRINCIPAL, PRIMERA SUBSIDIARIA y SEGUNDA SUBSIDIARIA**, precedentes, se demuestra en el informativo mediante el dictamen pericial elaborado por el Arquitecto Patólogo **JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS**, representante legal de la empresa **TEPAMAC S.A.S.**, dictamen que se anexa a esta contestación, contratado por los demandados, la causa del estado de deterioro de la vivienda de un piso construida en el lote No. 13 del Condominio Villa Luz, se ha agravado por culpa exclusiva de la víctima, modalidad de **CAUSA EXTRAÑA**, que rompe el nexo causal, entre la estructura superficial aplicada a la casa de un piso y el estado de deterioro de la misma, y consiste en la inobservancia por los demandantes de su deber de evitar y mitigar el daño, culpa que cuando es causa parcial del daño, sujeta a reducción la apreciación de éste, tal como lo dispone el art. 2357 del C.C., por razones de ruptura del nexo causal como factor de imputación de responsabilidad, allí donde, como en el presente caso, los compradores que han sufrido el daño, se expusieron a éste imprudentemente, hecho evidente imputable a los compradores demandantes, quienes incurrieron en negligencia grave, determinante del acelerado deterioro de la vivienda, al no efectuar los trabajos de limpieza, cuidado y conservación de los filtros, andenes y canales existentes, destinados a recolectar, encausar y evacuar las aguas superficiales y subsuperficiales, lluvias y de escorrentía de la ladera, a sabiendas del altísimo índice pluviométrico del lugar, que alcanza los 2020.1 mm anuales y que le ha dado a la zona la denominación coloquial de "cielo roto", comportamiento que los compradores demandantes han mantenido desde el 02 de mayo de 2015 cuando recibieron la casa, como lo muestra la secuencia fotográfica que forma parte del informe pericial rendido por el perito patólogo arquitecto **JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS**, y ello no obstante la advertencia que en el mes de marzo de 2019 les hizo la Oficina de Planeación Municipal en certificado de uso del suelo expedido a

solicitud de su apoderado, documento que éste anexa a la demanda, y a pesar, también, de la oferta que los hoy demandados les hicieron a los demandantes el 31 de enero de 2019, al fracasar la audiencia de conciliación convocada por éstos, de poner a su disposición el estudio de suelos elaborado por SERVICIOS DE INGENIERIA LTDA. -SIL LTDA.-, a fin de que consideraran las soluciones propuestas, respecto del manejo de las aguas, que dicho estudio propone como solución al problema de saturación de aguas generador del movimiento traslacional del suelo de fundación en mayor extensión, que causa los daños a la vivienda.

V. OBJECCIÓN A LA CUANTÍA DE LOS DAÑOS, CONTENIDA EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO HECHO EN LA DEMANDA. C.G.P., ART. 206.

Objeto la cuantía de los daños contenida en el juramento estimatorio de la demanda, anotando frente a cada ítem del avalúo pericial del perito OCTAVIO MORENO TORRES que soporta dicha estimación jurada, el valor real de mercado de cada ítem, tomado de la lista de precios de contratación de la Gobernación de Boyacá, especificando así la inexactitud que la parte demandada le atribuye a cada ítem del referido avalúo. En el dictamen del perito JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS que anexo, los archivos enunciados bajo los numerales 9 (en formato PDF) y 12 (en EXCEL) soportan la objeción, que arroja como resultado una reducción de la suma de \$305.765.031 estimada bajo juramento en la demanda, a \$127.171.283, equivalente al 41.59% del juramento estimatorio, como ya se dijo en otro lugar.

La suma estimada bajo juramento en la demanda carece de razonabilidad, pues en la solicitud de audiencia de conciliación extrajudicial presentada a la Notaría 2ª del Círculo de Tunja el 27 noviembre de 2018, hicieron la estimación de daños en la suma de \$84.977.353 y ahora la suben a la exorbitante suma de \$305.765.031, incrementando el monto inicial en un 359.82%, sin justificación alguna, pues la corrección monetaria en el bienio 2018-2020 apenas alcanza un incremento del 4.92%, es decir que la suma ajustada a los precios reales del mercado, sin cuestionar siquiera la clase ni la cantidad de ítems, resulta inferior en más del cincuenta por ciento (50%) a la estimada en la demanda, arrojando una diferencia de \$178.593.748.

El dictamen del arquitecto patólogo y evaluador JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, da cuenta de la exorbitancia y absoluta falta de razonabilidad de la estimación objetada, por lo que el señor juez habrá de condenar a los demandantes a pagar a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial o quien haga sus veces, la suma de **\$17.859.375, equivalente al 10% de la diferencia** entre la cantidad estimada y la probada, en los términos del artículo 206 del C.G.P., redacción del art. 13 de la ley 1743 de 2014.

Así mismo, objeto la suma de \$20.000.000 en que estiman los honorarios del señor apoderado de los demandantes, por cuanto los honorarios son de cargo de quienes contrataron al señor apoderado y lo que la ley le reconoce al contratante por este concepto son las Agencias en Derecho, que no tienen relación con dichos honorarios. Por tanto, la parte demandada se estará a las agencias que fije el

señor juez, si fuere el caso, porque ello supone que los demandantes primero tienen que ganar el proceso para tener derecho a ellas.

VI. PRUEBAS QUE LOS DEMANDADOS PRETENDEN HACER VALER.

Sírvase, señor juez, decretar la práctica de las siguientes pruebas, con las que la parte demandada pretende probar los hechos relevantes de las oposiciones, defensas y excepciones, propuestas en esta contestación de la demanda:

1. TESTIMONIO DE TERCEROS:

1.1. SOLICITADO:

Sírvase, señor juez, decretar el testimonio de los siguientes ciudadanos, domiciliados y residentes en la ciudad de Tunja:

1.1.1. RODRIGO EDUARDO URICOECHEA MORALES, arquirod66@gmail.com, arquitecto responsable del diseño arquitectónico de la vivienda de marras, a fin de que declare sobre la adecuación de ésta a la normativa entonces vigente y demás hechos relevantes que le consten, conforme a interrogatorio que le formularé en la audiencia.

1.1.2. NELSON LOZADA RAMOS, nelloz70@yahoo.es, ingeniero civil responsable del diseño estructural de la vivienda que nos ocupa, a fin de que declare sobre la adecuación de ésta a la normativa sismo resistente NSR-98 Capítulo E., entonces vigente y demás hechos relevantes que le consten, conforme a interrogatorio que le formularé en la audiencia.

Con los anteriores testimonios pretendo probar la adecuación del diseño arquitectónico y estructural de la vivienda de un piso que nos ocupa, a la normativa entonces vigente NSR-98 Capítulo E., hecho relevante de la demanda y la contestación, por lo que la prueba pedida es pertinente y útil.

1.2. EXTRAJUDICIAL ANEXO:

Para su decreto y valoración, adjunto el testimonio rendido por el ciudadano MAURICIO FORERO BUSTAMANTE, dirección eforero@comfaboy.com.co; Av. Universitaria No. 41-50, Torre 2, Apto. 403, Tunja, en respuesta al cuestionado formulado por el suscrito apoderado, sobre los temas que se enuncian sucintamente en la solicitud enviada al testigo, a fin de evidenciar su pertinencia, utilidad y conducencia. Este testigo fue, con su familia, entre los meses de agosto de 2009 y abril de 2010, arrendatario de la casa de un piso construida en el lote No. 13 del Condominio Villa Luz, y, en tal condición, declara sobre el estado del inmueble al comienzo del arrendamiento, durante la ejecución del contrato y al tiempo de su terminación y restitución del inmueble a sus propietarios, los hoy demandados, así como su conocimiento sobre el estado de otros inmuebles y sus causas (anexo en 3 folios).

Con este testimonio pretendo probar el estado de la vivienda que nos ocupa, diez y once años después de construida y cómo el

estado de los inmuebles de la zona depende de su mantenimiento contra la saturación por aguas, dado el alto índice pluviométrico de la zona de ubicación del Condominio Villa Luz, del que forma parte el lote No. 13 donde está edificada la vivienda a que alude la demanda.

2. DICTAMEN PERICIAL DE LA PARTE DEMANDADA, RENDIDO POR EL ARQUITECTO PATOLOGO JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS, REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA TEPAMAC S.A.S.

Sírvase, señor juez, decretar como prueba pericial de la parte demandada el dictamen a que alude el presente numeral, cuyo contenido se describe a continuación, dictamen con el cual se pretende:

- i) desvirtuar las conclusiones del dictamen pericial presentado por la parte demandante.
- ii) soportar la objeción formulada por la parte demandada contra la estimación jurada de la cuantía de los daños, contenida en la demanda, mediante la refutación del avalúo efectuado para los demandantes por el perito OCTAVIO MORENO TORRES.

Contenido del dictamen de la parte demandada, anexo:

1. FORMALIDADES DEL DICTAMEN Y DEL AVALÚO, C.G.P., ART. 226
2. ESTUDIO DE PATOLOGÍA 2020 B. DE LA VIVIENDA LOTE 13
3. FICHAS PATOLOGÍA 2020 B. DE LA VIVIVENDA LOTE 13.
4. INFORMACIÓN INICIAL I (HISTORIA CLÍNICA DEL PACIENTE)
5. INFORMACIÓN PREVIA I, II, III, REVISADA.
6. PLANO ESTRUCTURAL CASA TIPO VILLA LUZ Y OTROS, APROBADO EL 26 DE MAYO DE 1993.
7. PLANOS CASA ROJAS GÓMEZ LOTE No. 13
8. PLANOS CASA CASTELLANOS LOTE No. 12. (2013).
9. OBJECIÓN A LA ESTIMACIÓN JURADA DE LOS DAÑOS (PDF).
10. ESTUDIO DE SUELOS SI-010-19 SERVICIOS DE INGENIERIA -SIL LTDA.- PARA TEPAMAC S.A.S. y/o JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS (80 folios).
11. PRESUPUESTO PARA UNA EVENTUAL REPARACIÓN DE LA VIVIENDA (SIN QUE ELLO SIGNIFIQUE ASUNCIÓN DE RESPONSABILIDAD).
12. OBJECION A LA ESTIMACIÓN JURADA DE LOS DAÑOS (EXCEL, QUE FACILITA CONSULTAR LOS COMENTARIOS DEL PERITO).

Bajo el numeral 6. del contenido del dictamen pericial de la parte demandada se observa el plano estructural aprobado el 26 de mayo de 1993 por la Oficina de Planeación de Monquirá, para la casa tipo cabaña de un piso (con altillo), del Condominio Villa Luz, cuya estructura ni siquiera tiene zapatas aisladas, pues se basa en columnas ancladas sobre vigas en concreto reforzado, lo que significa que la estructura aplicada a la vivienda construida en el lote 13 (que no tiene altillo), es de una estructura más consistente y excede la norma NSR-98 Capítulo E., para la vivienda de un piso, lo que descarta la conclusión del perito INGESTRUCTURAS

LTDA., para quien, la clase de cimentación superficial es inadecuada al suelo de fundación de la vivienda, pues dicha conclusión no se aplica al momento de su construcción.

3. DOCUMENTOS REPRESENTATIVOS:

Sírvase tener como prueba, los siguientes documentos de carácter representativo, que anexo, fotografías tomadas a la vivienda edificada en el lote 13 del condominio Villa Luz, para mostrar el estado de ésta en diversas épocas, desde el año de 1999, en que fue construida, hasta el año 2005 (en 11 folios):

3.1. Fotografía 1. Exploración para conectar el filtro al alcantarillado del Condominio.

3.2. Fotografía 2. Reunión social, inauguración de la casa ya terminada, 31 de diciembre de 1999 - vista a la sala.

3.3. Fotografía 3. Otra vista a la sala, 31 de diciembre de 1999.

3.4. Fotografía 4. Vista desde la sala comedor hacia la cocina, 31 de diciembre de 1999.

3.5. Fotografía 5. Reunión familiar 15 de octubre de 2000 – vista desde la sala -comedor – cocina.

3.6. Fotografía 6. Reunión familiar, 16 de octubre de 2000 - vista exterior de la casa desde el lote superior (hoy campo deportivo que fue excavado estuvo descapotado y expuesto a las lluvias y encharcado, en 2013-2014, al comienzo de la construcción en el lote 12, licenciada en 2013).

3.7. Fotografía 7. Reunión 9 de diciembre de 2000 – vista exterior de la casa donde se ve panorámicamente el filtro contra el lindero del lote 12., en la parte izquierda inferior de la fotografía se advierte parte del tanque subterráneo de agua potable que alimenta a la casa mediante bomba hidroneumática de presión constante, lo que explica la ausencia de tanques aéreos de suministro de agua potable a la casa.

3.8. Fotografía 8. Reunión familiar, 26 de diciembre de 2000 - muestra el frente de la casa y el colector superficial de las aguas lluvias de la cubierta, para evitar la infiltración de las aguas lluvias en el terreno.

3.9. Fotografía 9. Reunión familiar, 9 de abril de 2004 – vista interna del comedor y al fondo la cocina; muestra el estado perfecto de los muros.

3.10. Fotografía 10. Reunión familiar, 9 de enero de 2005; vista del costado nororiental de la casa contra el lote No. 12 en perfecto estado, sin afectación después de 6 años de construida la vivienda.

3.11. Fotografía 11. Fecha 9 de enero de 2005. Estado del andén y del muro contra la colindancia con el lote 12, muro a partir del cual se ve el filtro construido contra el lindero, sin ninguna afectación.

Con los anteriores documentos representativos pretendo probar que la vivienda estuvo en perfecto estado durante los seis (6) años que muestran las fotografías y que, por ello, la conclusión de que la

cimentación es inadecuada al suelo de fundación no es cierta para la época de la construcción.

4. DOCUMENTOS DECLARATIVOS:

Sírvase tener como prueba de la respectiva profesión de cada uno de los demandados, los diplomas que anexo, así:

4.1. CLARA JUDITH URICOECHEA DE GOMEZ, Licenciada en Filología Española. UPTC 28 de junio de 1978 (1 fl.).

4.2. SAMUEL ANTONIO GOMEZ CRISTANCHO, Economista UPTC, 27 de agosto de 1982. (1 fl.).

Con estos documentos pretendo probar que los demandados no tienen profesiones que les permitieran conocer los vicios ocultos de la vivienda, por cuanto uno de ellos es Economista y la otra Licenciada en Filología Española, profesiones no relacionadas con el conocimiento de las construcciones inmobiliarias.

5. DOCUMENTOS NOTARIALES:

5.1. Copia de la escritura pública No. 662 del 28 de mayo de 1993, Notaría PRIMERA del Círculo de Monquirá, por la cual se constituyó el Condominio Villa Luz, aprobado por Resolución No. 1017 de junio 23 de 1993, inserta en la escritura, resolución en la cual consta que el Ingeniero presentó ..."nueve (9) copias heliográficas que contienen: loteo, red alcantarillado, tanques sépticos, perfiles, red eléctrica, red acueducto, fachadas posterior y lateral, cortes, fachada principal, **detalles sismorresistentes**, plantas, ejes, etc., **para cabañas de un solo piso tipo**" (negritas y subrayas fuera del texto).

5.2. Certificación expedida por la Notaría 2ª del Círculo de Tunja, de fecha 3 de octubre de 2020, en que consta que la audiencia de conciliación convocada por los demandantes a los demandados, con la pretensión de conciliar la indemnización de perjuicios aquí demandada, fue solicitada por los peticionarios el 27 de noviembre de 2018 y se llevó a cabo el 31 de enero de 2019.

5.3. Copia de la constancia de no acuerdo en Audiencia de Conciliación No. 01-REF: 012/2018, en la cual consta el monto de los perjuicios pretendidos, estimados por los demandantes en la suma de \$114.736.034, que en la demanda incrementan a la suma de \$342.323.712.

La pertinencia, utilidad y conducencia de cada uno de estos documentos, se expresan por sí mismas, a partir de su contenido.

6. DOCUMENTOS PRIVADOS ANEXOS:

Copia de la solicitud de conciliación elevada por los demandantes ante la Notaría 2ª del Círculo de Tunja, el 27 de noviembre de 2018, en la cual estiman el monto de los daños de la casa en \$84.977.353, suma que en la demanda elevan a \$305.765.031.

Pretendo probar con este documento, el incremento desmedido de la estimación de los perjuicios, así como la fecha en que fueron requeridos los demandados, cuando ya la acción indemnizatoria estaba caducada o prescrita.

VII. DIRECCIONES PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

Los sujetos procesales vinculados al proceso por la parte demandada reciben notificaciones, para todos los efectos, en los siguientes canales digitales, obtenidos por voluntad de los interesados:

1. DEMANDADOS:

- 1.1. CLARA JUDITH URICOECHEA DE GÓMEZ:
cjudeg@hotmail.com
- 1.2. SAMUEL ANTONIO GÓMEZ CRISTANCHO:
gomezsamuel98@yahoo.es

2. PERITO DE LA PARTE DEMANDADA:

JHON GUILLERMO GARAVITO VARGAS:
jgaravito19@yahoo.es

3. TESTIGOS LLAMADOS POR LA PARTE DEMANDADA:

- 3.1. MAURICIO FORERO BUSTAMANTE:
eforero@comfaboy.com.co
- 3.2. RODRIGO EDUARDO URICOECHEA MORALES:
arquirod66@gmail.com
- 3.3. NELSON LOZADA RAMOS.
neloz70@yahoo.es

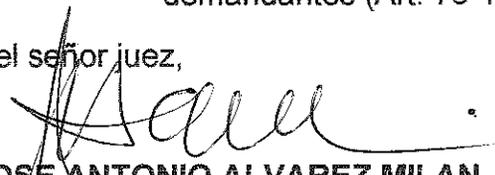
4. APODERADO ESPECIAL DE LOS DEMANDADOS:

JOSE ANTONIO ALVAREZ MILAN
alvarez.milan@hotmail.com
cel. 3208409097

VIII. ANEXOS:

1. Sendos poderes especiales, conferidos por los demandados al suscrito apoderado, remitidos desde su correo electrónico al mío, en los términos del Decreto 806 de 2020, para representarlos en el proceso radicado en referencia, los cuales reposan en el expediente.
2. Los documentos anunciados como anexos en el capítulo de pruebas.
3. Copia del envío de la presente contestación de la demanda y sus anexos, al correo electrónico del señor apoderado de los demandantes (Art. 78-14 CGP): herbongom@gmail.com

Del señor juez,


JOSE ANTONIO ALVAREZ MILAN
C.C. 19153081 de Bogotá
T.P. 21.333 del C. S. de la J.
e-mail: alvarez.milan@hotmail.com
CEL.3208409097