



HONORABLE MAGISTRADO
DR ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES.
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA. DESPACHO 003.

ALVARO ANAYA SALDARRIAGA
Abogado

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO ORDINARIO
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA PALMA REAL- EN LIQUIDACION.
DEMANDADA: URBANIZADORA V. SANTOS S.A.S.- HOY
GRUPO ARGOS.
RADICADO: N° 080013153004201200005-00.
RADICADO INTERNO: 44811.
JUZGADO DE ORIGEN: 4° CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION DE SENTENCIA.

ALVARO ANAYA SALDARRIAGA, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia y, ADMITIDO EL RECURSO DE APELACION como lo está, con el debido respeto me permito presentar a consideración DEL H TRIBUNAL SUPERIOR, los argumentos con que se sustenta el recurso de apelación en contra de FALLO ADVERSO, proferido por el JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, providencia dada en audiencia el día 8 de marzo de 2023. **Con la presente sustentación, ruego sea revocado el fallo del A QUO** y, en su remplazo, se dicte fallo favorable y, en concreto conforme a lo pedido en favor de la demandante CONSTRUCTORA PALMA REAL - EN LIQUIDACION.

Se procede conforme lo establece el artículo 373 C.G. del P, concordante con artículo 12 de la ley 2213 de 2022.

RAZONES DE INCONFORMIDAD FRENTE A LA PROVIDENCIA APELADA:

Consideró el A – QUO, luego de reconocer la legitimación en la causa, como “PROBLEMA JURIDICO, en minuto 22:33 determinar si es procedente reconocer los problemas causados, previamente estableciendo si se dio ejecución imperfecta tardía de contrato válidamente celebrado, (MIN 23: 57) y, como “**TEMA ALGIDO**” del fallo en minuto (25: 36), esclarecer, despejar si hubo o no **INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**”, estableciendo como premisa los 4 elementos de la responsabilidad civil a saber: La existencia de un contrato válidamente celebrado, **incumplimiento tardío o defectuoso**, la existencia de un perjuicio o daño y, el nexo causal entre la culpa y el daño.

Pues bien, he sostenido a lo largo de cada etapa del proceso, todo además debidamente soportado en elementos materiales de prueba aportados y practicados en el periodo probatorio, que incuestionablemente, si hubo, se dio, por parte de URVISA UN IRREFUTABLE **INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL A TITULO DE CULPA GRAVE- DOLO.**

Reconoce el operador judicial, como premisa expuesta por el suscrito apoderado, como hechos determinadores de responsabilidad civil contractual en minuto (42:28) y subsiguientes,



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

“la afirmación consistente en que la demandada realizó taponamiento de cauces naturales de agua, rellenos antitécnicos y mal e inadecuada compactación sin consideración ambiental de cara a un correcto urbanismo del terreno de MIRAMAR”.

Así mismo que, conocía la totalidad del terreno y que, sabía que trabajos debían hacerse para un adecuado urbanismo.

Así mismo cita el, A QUO, PALMA REAL, afirma confió ciegamente, de la MEJOR BUENA FE que todo el proceso de urbanismo, subsanaba o conjuraba todas las posibles intervenciones del pasado en dichos terrenos.

Dentro de las RAZONES Y ARGUMENTOS de inconformidad, que presenté ante el juez de primera instancia, expuse en audiencia pública el día 8 de marzo de 2023:

1. Sostuve al interponer recurso de apelación y hoy en ello me ratifico que, el fallo objeto de alzada es **CONTRAEVIDENTE, ES INJUSTO, se profirió de espaldas a la prueba practicada, ESTÁ EN DESACUERDO CON LOS HECHOS PROBADOS,** toda vez que, no se valoraron en su conjunto, las mismas que obra en todo lo actuado. No está el fallo acorde ni en armonía con los principios fundamentales en materia probatoria, como lo son el de **“CONGRUENCIA, UNIDAD, VERACIDAD, LEGITIMIDAD Y CONCORDANCIA”.**
2. **Expuse igualmente que es contraevidente, toda vez que, se está desconociendo, en el fallo el PRINCIPIO FUNDAMENTAL DE BUENA FE en la celebración de los contratos y EI EQUILIBRIO CONTRACTUAL - ECUACION ECONOMICA CONTRACTAL.**
3. **En materia probatoria:** expuse que, desconoce la expresa **“confesión de parte de dos (2) representantes legales diferentes de la sociedad”**, en relación con REALIDAD, muy relevante, pertinente, notorio, de carácter público y de alta utilidad para la valoración integral de la prueba que permita llegar dentro de la sana crítica a la verdad, como lo es el de, **LA EXISTENCIA DE AGUAS SUBTERRANEAS y RELLENOS INADECUADOS EN LA URVANIZACION.**

A este respecto, tenemos válidamente practicado interrogatorio de parte que constituye. “CONFESION DE PARTE”: Consagra el artículo 194 del C. de P. Civil “ CONFESION JUDICIAL: “ es la que se hace a un juez, en ejercicio de sus funciones.... “Es provocada la que hace una parte en virtud de interrogatorio de la otra o del juez, con las formalidades establecidas en la ley”. Concordante con lo anterior el artículo 195 establece los requisitos de la confesión. Dicha normativa se mantiene vigente, es reconocida y concordante en el artículo 191 del C. G del Proceso.

H. magistrados, es LA CONFESION, sin lugar a dudas, la reina de las pruebas, constituyéndose en plena prueba de tal modo que, los hechos confesados NO requieren prueba adicional. **Debe el Despacho tenerlos por ciertos acorde a regla natural del derecho procesal civil.**



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Pues bien, obra como prueba, audiencia de interrogatorios practicada por el Despacho, JUZGADO 4 ° CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA el día 27 de septiembre de 2013 a folios 174 a 180 en la que, el REPRESENTANTE LEGAL DE URVISA Doctor RODRIGO CUENTAS RODRIGUEZ, al ser preguntado por el Despacho ¿“existían para la época en que URVISA S.A S, urbanizó los terrenos de MIRAMAR,causes de aguas subterráneas o existieron en épocas anteriores en el sector donde se encuentran ubicados los inmuebles vendidos a CONSTRUCTORA PALMA REAL “? **Contestó: “Si, existían distintos tipos de cauces que luego de un estudio para su intervención, y una autorización de la autoridad ambiental de la época, fueron intervenidos o canalizados de manera diligente “. De todo lo probado, salió a flote; que el problema de aguas, locas, buscando salida debieron ser recogidas, canalizadas e intervenidas a posteriori del proceso urbanístico.**

Lo aceptó, constituye confesión de parte y, además toda una serie de pruebas adicionales en conjunto lo corroboran. **Resalto, llamo la atención del Despacho en cuanto a que la intervención que reconoció dicho representante legal, FUE A POSTERIORI, de toda la etapa de urbanismo e incluso después de construidas las 64 casas.**

Posteriormente, en audiencia celebrada ante el Despacho, JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA el día 1 de julio de 2015 En testimonio del señor **ANTONIO JOSE BUSTAMENTE SALCEDO C.C N ° 8.682.008** en su momento “director de proyectos de la demandada “SITUM **“RECONOCIÓ, RATIFICÓ: “EN MIRAMAR hay un flujo sub superficial de agua que se maneja a través de filtros y se conduce al alcantarillado pluvial que tiene la urbanización”.**

Concuerta lo anterior en materia de corrientes de aguas subterráneas, es coherente con lo anterior la respuesta dada a la SOCIEDAD PALMA REAL mediante **comunicación N ° 000179 del 3 de agosto de 2004,** relacionada en el numeral 19 de acápite de pruebas en el que acepta URVISA SAS, “no obstante lo anterior, **no descartamos la posibilidad de existencia de aguas infiltradas,** más aún si ésta es una situación puntual dentro del globo urbanizado y nombrado como Miramar II.

Las manifestaciones, reconocimientos anteriores se **CONSTITUYEN EN CONFESION CLARA, CONTUNDENTE E IRREFUTABLE** de parte demandada en el tema de presencia de **aguas subterráneas en los terrenos urbanizados por ellos, fenómeno, realidad solo conocida por URVISA. No mostrado y si ocultado a la sociedad compradora al momento de celebrarse las respectivas compraventas de manzanas F4 y F3.**

Los anteriores directores de la sociedad demandada ante el Despacho, en audiencia **han CONFESADO**, así debe considerarse, teniendo dicha premisa por aceptada para la formación del intimo convencimiento de la verdad. **“VERACIDAD DE LA PRUEBA”**, obviamente dentro de la sana crítica y todo el adicional conjunto de pruebas que fueron practicadas por el Despacho, debidamente expuestas y en detalle relacionadas en el **ALEGATO DE CONCLUSION.** Art 822 y 834, 871, (BUENA FE) y 935 del Código de Comercio.

4.Adicionalmente, expuse y consideré al momento de apelar que, **EL FALLO CONFIGURA “VIA DE HECHO POR DEFECTO FACTICO”.**



Lo anterior, en razón de que, por parte del operador judicial, se vio, se ignoró, lo que corresponde a la correcta valoración de la prueba, **de la incompleta y descontextualizada valoración de la prueba, concluye con un injusto y errático fallo,** contrario a la verdad material. Se aparta del deber de ser verdadero dispensador de justicia.

Se presenta, VIA DE HECHO por **"DEFECTO FACTICO POSITIVO"**. Toda vez que, se encuentran pruebas contundentes y concordantes entre sí, las mismas que, dejan más que probado la gran falla de Miramar en el tema de AGUAS, **tema manejado irregularmente, OCULTADO y SOLO CONOCIDO POR URVISA.**

¿Como pretende el A- QUO, ignorar, "pasar de agache" esta contundente realidad y trasladarle a la demandante LA RESPONSABILIDAD Y LA CARGA de tener conocimiento de este tema sobre todo el extenso sector de 26 KILOMETROS DE TERERENO DE MIRAMAR?..... Esta falla, grave problemática fue creada, generada y ocultada y de ninguna manera informado por parte de URVISA, a PALMA REAL y otras firmas constructoras. **Imposible de conocerlo y percatarse cualquier constructor al momento de comprar Las manzanas.**

"A LO IMPOSIBLE NADIE ESTA OBLIGADO".

Ello explica que tres (3) constructoras diferentes, ASESORADOS CON INGENIEROS CALCULISTAS Y GEOLOGOS O PATOLOGOS TOTALMENTE DIFERENTES, fueron víctimas de dicho ocultamiento, de dicho engaño.

Reitero, hubo MALA FE y está más que sustentado, evidenciado y probado en la ETAPA PRECONTRACTUAL y CONTRACTUAL. **Artículo 863. Buena fe en la etapa precontractual** "Las partes deberán proceder de buena fe excenta de culpa en el período precontractual, **so pena de indemnizar los perjuicios que causen**". Está probado, carga de la prueba de la parte accionante que no fue así, Art 835 C DE CO.

NO cumplió URVISA, con el deber de actuar de BUENA FE, de dar información "EXACTA Y VERAZ", referente al lote que intervino y afectó ambiental y estructuralmente, reconocido públicamente como MIRAMAR.

Como dice el adagio popular *"salga el alacrán de casa, pique a quien picare"*.

Obsérvese, llamo la atención, como señaló el ingeniero **ALEJANDRO CHICA, contratado por URVISA en noviembre 15 de 2005:** "se observa deslizamiento rotacional local, poco profundo y de desplazamiento lento", "el lote contiguo al sur debe tener control inmediato de **las AGUAS DE ESCORRENTIAS E INFILTRADAS**". Se adjunto como prueba denominada CD DENOMINADO O REFERENCIADO COMO "PROCESO DE OBRAS PARA EL CONFINAMIENTO DEL TALUD EN 2006 Y 2007,

Las vías públicas, andenes y bordillos, fueron construidas por la sociedad demandada y sin embargo en muchísimas ocasiones debieron ser reparadas por la urbanizadora en años 2015, 2007, 2010, OBRA COMO PRUEBA.



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Abogado

Por ello, estando demostrada, la "**MALA FE**" en la entrega de las MANZANAS F 3 Y F 4, como espero que el Superior lo admita y declare, debe RESOLVERSE como justo, el llamamiento de responsabilidad, atendiendo a norma expresa como lo es el artículo 1616 de nuestro Código Civil que me permito citar: "**PERJUICIOS QUE DEBE SUFRAGAR EL DEUDOR INCUMPLIDO**"; "pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haber cumplido la obligación o de haber demorado su cumplimiento.

5. NO SON DE RECIBO los planteamientos, que realizó el A QUO para motivar su fallo como lo fueron:

A- Dar por sentado que, los directivos y representantes de PALMA REAL, SABIAN, conocían todos los pormenores de la situación de las manzanas y que, a pesar de ello con pleno conocimiento de causa y dimensión en cuanto a rellenos de escombros, caliche y médano, más la intervención de aguas subterráneas, aceptaron asumir ese riesgo y dar inicio a la construcción de las casas. **NO ES CIERTO, se rechaza.**

Expuso el A-QUO, que existe carta de PALMA REAL, de 1° de septiembre de 2004 suscrita por, (minuto 1.00,56) "eran de conocimiento nuestro las características mecánicas materiales que componen el terreno natural de la urbanización, dejamos sentado de que de haber sabido cuales eran los volúmenes de relleno de la urbanización, la sociedad no habría comprado.

QUIERE SIGNIFICAR LO ANTERIOR, QUE, DE BUENA FE, NO SABIAN QUE RELLENOS SE REALIZARON, pero lo que es más grave, desconocían, el taponamiento de cauces naturales, esas aguas SIN NINGUN CONTROL, CONSECUENCIA DEL IRRESPONSABLE MANEJO POR PARTE DE LA URBANIZADORA, LES AFECTARIA UNA VEZ CONSTRUIDAS LAS VIVIENDAS.

Precisamente, para desvirtuar esta afirmación traigo a cuento, la declaración dada por el Dr: HELDER JOSE CARRIAZO ESCAF en interrogatorio de parte.

OBRA COMO PRUEBA- AUDIENCIA DE interrogatorios celebrada el día (27/09/2013). En primer lugar, debo precisar que el señor CARRIAZO ESCAF, NUNCA ADMITIÓ TENER CONOCIMIENTO, sobre los rellenos de gran magnitud descargados en el terreno y tampoco sabía de qué magnitud y relevancia fueron las alteraciones a los cauces naturales de agua.

MANIFESTÓ EL R. LEGAL de CONSTRUCTORA PALMA REAL al ser preguntado por el despacho " en qué fecha o época tuvo conocimiento PALMA REAL de las calidades del terreno en el cual se localizan los inmuebles adquiridos a URVISA ?, **CONTESTÓ, " una vez las casas se empezaron a agrietar a mediados del año 2005 "**, hicimos estudios más profundos sobre toda la urbanización y encontraron con que toda la urbanización era inestable y que además tenía corrientes subterráneas de agua las cuales URVISA había taponado sin ninguna ingeniería y sobre esos cauces taponados fue que nos vendieron las MANZANAS ". Subrayas son mías.



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Abogado

Igualmente afirmó que hicieron estudios para construir casa de (2) dos pisos, lo cual fue el motivo determinante para adquirir de la urbanizadora las MANZANA F 3 Y F4 y que, en esos estudios para dichas casas, no se alcanza a detectar la existencia de aguas subterráneas.

Según la norma N S R ley 400 de 1997, a esto no está obligado el constructor, en tratándose de ejecutar proyecto de construcción de casas "CONVENCIONALES" de dos plantas.

Así mismo en **DILIGENCIA DE INTERROGATORIOS**, en sobre cerrado absuelto el día 28/11/2013 por el REPRESENTANTE LEGAL de CONSTRUCTORA PALMA REAL, a la 2° pregunta respondió "y tampoco nos informó sobre el historial o problemas de algún tipo sobre el terreno". **MALA FE.**

A la tercera (3°) pregunta del cuestionario en sobre cerrado respondió: "No, no reflejan lo mismo, y explico por qué "porque una vez se presentaron los agrietamientos en las casas procedimos a hacer un estudio más profundo que abarcó no solo nuestras manzanas donde construimos las casas, sino que lo ampliamos a los taludes y a revisar la historia del terreno, también pusimos en conocimiento a urbanizadora del problema y ellos procedieron a hacer nuevos estudios y que yo conocí después y que reposan en el expediente, aparecieron unos cauces de unos arroyos los cuales fueron taponados por URVISA LTDA y se evidenció no solo la inestabilidad de nuestras manzanas sino de todo el terreno, por eso esos estudios no concuerdan con los iniciales hechos por nosotros".

A LA SEXTA (6°) pregunta del interrogatorio respondió, "Si es cierto, y en nuestro caso lo hicimos en la zona específica en donde íbamos a construir y, además seguimos todas las recomendaciones hechas por el estudio de suelos, el cálculo estructural y otros, lo que no se puede en un estudio de suelo, para una vivienda de dos pisos que era nuestro proyecto, es la inestabilidad de una zona de más de 100 hectáreas, el taponamiento de cauces, arroyos, la no conducción de las aguas lluvias, en fin, obras y estudios que debe realizar el urbanizador de esas 100 hectáreas". Ello es consecuente con lo que en su momento tenía a cargo realizar, es decir, **solicitar su licencia, atendiendo al perfil del suelo y, sobre el estrato del suelo existente debajo de las manzanas objeto de proyecto de construcción**". **A nada más estaba obligado.**

A la octava (8°) pregunta respondió "Totalmente falso, CONSTRUCTORA PALMA REAL, realizó estudio de suelo, calculo estructural y todo lo pertinente para la construcción de las viviendas, y además siguió todas las recomendaciones hechas en esos estudios, **lo que no sabíamos es que, habían cauces de ríos taponados, no hicieron filtros,** en fin no estudiaron toda la extensión de la ladera donde hicieron la urbanización, tanto es así que, como se evidencia en los documentos que reposan en la demanda, hay fotos donde se muestra claramente las fallas en las vías, en los andenes, en los bordillos de toda la urbanización".



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

A la novena (9°) pregunta respondió "Totalmente falso, como es de conocimiento de URVISA en las viviendas realizamos obras de corrección las cuales consistieron en vigas de amarre, ampliación de las vigas de cimentación, recalce de columnas y en un caso muy específico unos pilotes, para lo cual URVISA nos entregó unos materiales para hacerlo y ninguna de estas obras surtieron efecto, solo después que URVISA hiciera los filtros perimetrales en las manzanas y además acometiera la estabilización del talud que queda al frente de nuestras manzanas cesaron casi por completo las grietas y fisuras de las casas.

De igual forma también cesaron las grietas en las viviendas construidas por los vecinos como son Marval, Alejandro Char & Cia porque el talud lo estabilizaron a todo lo largo y también cesaron esos problemas en esas casas ". SUBRAYAS SON MIAS.

A la pregunta decima (10), respondió " Las obras que nosotros realizamos para corregir las grietas no sirvieron para nada, lo único que sirvió fue la estabilización del talud y los filtros perimetrales realizados por URVISA después de haber realizado las casas, después de haberse agrietado, después de haber ellos realizado nuevos estudios, porque además estudiaron toda la extensión de la urbanización, y no solamente estabilizaron el talud que está frente a nuestras viviendas, sino que estabilizaron muchos taludes en la urbanización donde ya las vías y andenes habían fallado se habían derrumbado, como también le ocurrió a MARVAL en una caseta de ventas la cual fallo todo el terreno por inestable y las casas se derrumbaron como registra en unas fotos que están dentro de la demanda "

A la pregunta décimo segunda (12°) respondió "Falso, nos ha causado mucho daño tanto en lo económico como en la tranquilidad y en la credibilidad como constructores tanto así que la constructora se vio avocada a cerrar y a cancelar todos los futuros proyectos que teníamos debido al daño económico y moral que nos ha causado URVISA ". SUBRAYAS FUERA DE TEXTO.

A la pregunta décimo tercera (13°) "SUGIRIÓ EL APODERADO DE LA CONTRAPARTE, LA PROPIA CULPA DE LA DEMANDANTE", supuestamente al construir sin el cumplimiento de las técnicas constructivas idóneas y/o adecuadas, respondió:

Falso nosotros construimos con todas las técnicas, con todos los estudios y con todas las recomendaciones hechas por los especialistas, está totalmente probado que una vez Urbanizadora Villa Santos realizó la estabilización de los taludes, los filtros perimetrales, cesaron los problemas de inestabilidad de los terrenos, está tan probado que no solo ocurrió en nuestro proyecto sino que de igual forma ocurrió en el proyecto de Marval y Alejandro Char & Cia y también en todas las vías de la urbanización lo que demuestra que si urbanizadora Villa Santos, hubiere sido diligente y responsable hubiere hecho un estudio general de la urbanización y hubiere hecho Las obras que hizo después, antes de vender los lotes o manzanas para la construcción de viviendas.....".

Al respecto, para desvirtuar el planteamiento malicioso, plasmado en la PREGUNTA anterior de la contraparte,



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

ES PERTINENTE Y UTIL, TENER EN CUENTA, si bien no obra como ^{Abogado} EL FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA, que resulta perfectamente conducente para traer a cuento, es que, dentro de la actuación surtida ante el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL ATLANTICO - SALA DE DECISION A, "**ACCION POPULAR**" FALLO calendaro del día 13 de enero de 2016, Magistrado. Ponente Dr: LUIS CARLOS MARTELO MALDONADO, revocó las ordenaciones proferidas en fallo de primera instancia en contra de la sociedad CONSTRUCTORA PALMA REAL.

La demandada URVISA SAS afirmaba que el agrietamiento de las viviendas de los conjuntos residenciales PALMA REAL I y II, ocurrió en virtud de la inobservancia por parte del CONSTRUCTOR de las especificaciones técnicas con la cuales debieron ser levantadas las viviendas (siendo carga de prueba para sociedad demandada, **NUNCA LO PROBÓ y, tenía la carga de la prueba en este detalle**).

El tratadista, doctrinante **GARCIA RUBIO**, EXPONE acerca de los deberes atendiendo a la BUENA FE en la etapa precontractual, como lo son el deber de **VERACIDAD**, es decir, hablar claro de manera correcta y leal, sin abstenerse de hacer afirmaciones inexactas o falsas como también de un silencio que pueda conducir a equívocos elementos objetivos sobre el contrato que se vislumbra.

Deber de información. Las partes tienen la recíproca obligación de dar la información que sea elemental, suficiente, completa y correcta, en tanto que de igual manera **LOPEZ SANTA MARIA**, señala que la información de BUENA FE, exige en relación con el objeto informar fielmente sobre la naturaleza de los materiales de que está compuesto un inmueble, **es "desnudarse" frente al comprador entregándole información confidencial"**. **No fue así.**

Lo expuesto y sustentado en los hechos 29,30 y 31 de la demanda, son concluyentes, no dejan asomo de duda en cuanto a imputación, señalamiento de responsabilidad civil contractual, por las **GRAVES, NEGLIGENTES OMISIONES DE URVISA SAS, las cuales a la postre fueron determinantes COMO NEXO CAUSAL de todo perjuicio expuesto en la presente demanda.**

Fue deficiente, inapropiada e irregular, más aún irresponsable la preparación de TODO EL TERRENO OBJETO DE URBANISMO, omisiones que incidieron de manera negativa, directa e inobjetable sobre las casas construidas por la demandante en las MANZANAS F 3 Y F4, e igualmente en proyectos de otras firmas constructoras.

Así mismo, lo expresado por HASBUM en carta del 1 de septiembre de 2004 (1.00,56) del fallo. Evidencia que, conocía las características mecánicas, materiales que componen el terreno natural de la urbanización, pero que, dejaba sentado que nunca conoció, no supo la magnitud de los volúmenes de rellenos, mucho menos la intervención a los cauces naturales de aguas subterráneas naturales del sector.

HONORABLES MAGISTRADOS: Los contratos deben celebrarse y ejecutarse de BUENA FE. Artículos 863 y 871 código de comercio. De lo expuesto y probado, resulta contundente y claro que URVISA, ALTERO ANTITECNICAMENTE TODA LA LADERA,



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

TAPONÓ CAUSES NATURALES DE AGUA y, efectuó rellenos antitécnicos sin atender recomendaciones de expertos en la etapa de urbanismo, que dieran la garantía de no exponer y dañar la expectativa de la otra parte, es decir, de los constructores de, poder construir sobre terrenos seguros.

Mas grave aún, ocultó esa relevante información, no informó de ello en forma HONESTA A LOS COMPRADORES DE MANZANAS. REITERO, NO ES CASUALIDAD que a las tres (3) firmas constructoras, MARVAL, ALEJANDRO CHAR Y PALMA REAL les ocurriera lo mismo y que sus andenes y vías públicas debieran ser reparadas por ellos mismos en múltiples ocasiones.

B-Se rechaza lo expuesto por el Despacho motivar su fallo, además, aduciendo que, la parte demandante, aceptó en la escritura pública N ° 2134 de compraventa de (sept 19 de 2003) y N ° 0847 de abril 22 de 2005 pacto de exoneración de responsabilidad por vicios ocultos de las MANZANAS.

Resulta entonces que, dicha cláusula limitante, restrictiva, RESULTA, SER ABUSIVA, INJUSTA Y DESIGUAL para la parte débil, al trasladar en cabeza de uno de los contratantes los riesgos que bajo el régimen general de las obligaciones estarían en cabeza del otro contratante (Artículos 15, 16, 1604 y 1616).

El tratadista y doctrinante "VALENCIA ZEA", plantea que, NO son válidas las cláusulas de exoneración o limitación de responsabilidad del deudor por hechos que tengan su fuente en el "DOLO O EN LA CULPA GRAVE" y que, igualmente carecen de eficacia las cláusulas de exoneración o limitación de la responsabilidad en contratos de adhesión y que, si valdrán en tratándose de pactos no contrarios a normas de orden público, las BUENAS COSTUMBRES y NORMAS IMPERATIVAS, A LOS PRINCIPIOS DE BUENA FE y, LEALTAD NEGOCIAL en la etapa precontractual y contractual.

Agrega el tratadista VALENCIA ZEA que, deberán declararse como "NULOS", los pactos de exoneración de responsabilidad, si recaen sobre daños a la integridad física o psíquica de la persona, o si con el pacto se pretende restringir la responsabilidad del deudor que deriva de un hecho o de un incumplimiento cometido con DOLO o con CULPA GRAVE, en cuyo caso deberán ser considerados como, pactos ABUSIVOS Y POR TANTO NULOS.

"ES UN PACTO CONTRACTUAL ILICITO QUE CORRESPONDE INVALIDAR AL JUEZ". Principio rector y además fundamental de imperativo cumplimiento al fallador, "impartir efectiva y objetiva justicia.

Es cláusula abusiva en tanto afecta, gravemente los derechos de los clientes o consumidor y causa un grave desequilibrio en la "ecuación económica contractual". Así lo afirme oralmente en oportunidad para presentar apelación.

Resulta ser una obligación de "LA ESENCIA" a cargo de un RESPONSABLE URBANIZADOR, garantizar la entrega de un terreno totalmente estable, sin afectaciones culposas o dolosas, de forma tal que se garantice actuar con transparencia y BUENA FE, atendiendo al OBJETO DEL CONTRATO, al interés y motivo determinante para contratar y garante del EQUILIBRIO CONTRACTUAL.

Carrera 55 No.40A - 20 Cel: 310 448 29 83 Torre nuevo centro la alpujarra

E-mail. alvaro.naya@yahoo.es

Medellín



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

6. Afirmé igualmente que, URVISA, vendió manzanas haciendo ^{uso} de **"PUBLICIDAD ENGAÑOSA"** y, por tanto, "entregó unas MANZANAS con características y propiedades distantes de servir para el objeto social de un constructor de casa de dos niveles", ello DIO FINALMENTE COMO RESULTADO UN FRACASO Y PERDIDAS CUANTIOSAS.

7. Expuse oralmente además que, CONSTRUCTORA PALMA REAL, se acogió plenamente a las directrices y requisitos consagrados en la ley vigente para esa época, **N S R 98 LEY 400 DE 1997.**

Al respecto, el artículo 2° establece "Corresponde a las oficinas o dependencia distritales o Municipales encargadas de conceder las licencias de construcción, la exigencia y vigilancia de su cumplimiento".

"Estas se abstendrán de aprobar los proyectos o planos de construcción que no cumplan con las normas señaladas en esta ley o sus reglamentos".

"La construcción deberá sujetarse estrictamente al correspondiente proyecto y planos aprobados". **A dichos planos se ajustó PALMA REAL.**

Por su parte el artículo 3° de esta ley señala: "Esta ley y sus reglamentos no comprenden diseños y construcciones especiales, corresponde a edificaciones convencionales". Subrayas son mías.

Resulta entonces que, CONSTRUCTORA PALMA REAL, obtuvo válidamente sus licencias de construcción- acto administrativo de aprobación de construcción atendiendo al "perfil del suelo", **que no es, ni fue otro diferente al estrato del suelo existente "debajo del sitio de la respectiva edificación"**; licencia aprobada además con los diseños de resistencia sísmica para soportar movimientos y desarrolladas con supervisor técnico idóneo.

8. En cuanto a la **"CARGA DE LA PRUEBA"**, URVISA, nunca demostró, como se ha sostenido tanto como ocurrió en la ACCION POPULAR, fallada finalmente en segunda instancia, ante el H. TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA, liberando a PALMA REAL DE RESPONSABILIDAD, como tampoco la sociedad demandada, cumplió con dicha carga de prueba, NO DEMOSTRÓ en el proceso en cuestión, que mi representada, haya desatendido, inobservado dichos lineamientos aprobados en las licencias. Art 7 ley 400. **El suscrito apoderado si ha probado en cambio, con solvencia la MALA FE, CULPA GRAVE Y DOLO de la sociedad demanda.**

En este sentido, aseguró en su declaración el **EXPERTO Y RECONOCIDO RODRIGO GRASS.** que PALMA REAL, NO estaba obligada a efectuar extensos estudios y profundos sobre toda la urbanización Solo sobre sus manzanas dentro del proyecto de estructuras simples y convencionales de dos pisos.

9. Expuse, al interponer el recurso de apelación, que cabe traer a cuento la TEORIA DE **"ALIUD PRO ALIO"**, ya que indudablemente, la sociedad demandada, entregó **"cosa distinta de la esperada"**, **resultó ser un terreno inhábil para satisfacer el interés y necesidad de la sociedad constructora demandante.** Por todo lo expuesto y sufrido por la sociedad constructora PALMA REAL,



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

cabe afirmar, que la inutilidad y todo lo que A POSTERIORI DEBIO HACERSE ^{Atogado} a las casas y sobre el mismo terreno ya construido, equivale a un **“INCUMPLIMIENTO MUY GRAVE DEL CONTRATO”**.

Paso a exponer brevemente, como algunos de los elementos y material probatorio **NO fueron analizados, sopesados de manera conjunta como debió,** no consideró en absoluto, el A-QUO para llegar al intimo convencimiento de la **VERDAD OBJETIVA, INTERPRETADAS Y EN CONJUNTO VALORADAS COMO SE DEBE, en concordancia con la CONFESION DE PARTE, ANTERIORMENTE EXPUESTA: VEAMOS.**

1. Por auto de septiembre 11 de 2018, por estados del día 12, el Despacho puso en conocimiento, el amplio informe de LA Dra. CAROLINA DEL PILAR PINEDA MURCIA, jefe de la oficina asesora jurídica del SGC, -en su informe **“EVALUACION GEOTECNICA DE LAS LADERAS OCCIDENTALES DE BARRANQUILLA FASE I. DICIEMBRE DE 1.997,** señaló en la página 24 **“ZONIFICACION DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA DE LAS LADERAS OCCIDENTALES DE BARRANQUILLA”**. El mapa con localización incluye a **“MIRAMAR”**.

SEÑALO: “El sector de la avenida circunvalar entre las carreras 38 y 46 existen evidencias de impacto negativo **“generado por el tratamiento inadecuado de los drenajes naturales de la ladera, los cuales han sido intervenidos mediante movimientos de tierra y rellenos.” Subraya y resaltos son mías.**

Para este estudio, **“INGEOMINAS”**, recopiló información existente consistente en estudio de suelos y geotécnico, investigación de geología, hidrología, cobertura y uso de suelo. Complementaron todo un exhaustivo plan de exploración del subsuelo a través de 63 perforaciones hasta una profundidad de 20 metros.

El informe anterior, fue corroborado posteriormente, por la misma funcionaria, informe realizado en convenio con la ALCALDIA DE BARRANQUILLA en el año 2011, contentivo de temas como lo fue la evaluación geotécnica de las laderas occidentales de barranquilla y “zonificación de las amenaza por movimientos en masa de las laderas occidentales de barranquilla. **Fue remitido al Despacho en CD. OBRA COMO PRUEBA,**

2. OBRA PRUEBA EN EL EXPEDIENTE el **“ESTUDIO MULTITEMPORAL”** “del ingeniero geólogo **DIEGO RENDON GIRALDO** descrito en hecho 81 a 83 de la demanda, el cual evidenció llenos antrópicos y, en cuanto al sistema de drenajes observó **entre las calles 96 - 97 y la calle 100, identificó la presencia de dos CAÑOS O VAGUADAS con rasgos naturales bien definidos.**

Ello reafirma y demuestra que allí en ese sector SIN LUGAR A DUDAS, **Si existían cauces naturales que NO FUERON EN ABSOLUTO bien tratados de cara a una diligente y responsable actividad de urbanismo.** Esta prueba quedo referenciada en el N° 5 del acápite de pruebas y, **CONCUERDA CON LA CONFESION DE PARTE EXPUESTA. Art 835 C de Co. Queda desvirtuada la presunción de buena fe de la demandada.**

3. **OBRA COMO PRUEBAS DOCUMENTAL- INFORMES**, de la firma especializada **“CONSTRUSUELOS LTDA” NIT N° 802.005.112-9** (consultoría, interventoría y construcción), suscrito su gerente, el ingeniero especialista ANTONIO VERGEL como se expuso en hechos 25 y 26 de la demanda,

Carrera 55 No.40A - 20 Cel: 310 448 29 83 Torre nuevo centro la alpujarra

E-mail. alvaro.naya@yahoo.es

Medellín



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

calendado del día 24 de abril de 2006, " EVIDENCIÓ que entre calles ^{Abogado} 96 y 98, **SE DETECTÓ LA PRESENCIA DE UN OJO DE AGUA**, el cual tuvo que ser drenado, a posteriori con adaptación de tubería de 6 pulgadas, ya que la corriente de agua era abundante". Cobra sentido y es concordante también con la confesión de Parte demandada expuesta.

4. Sobre el mismo sector El **INGENIERO RODRIGO GRASS**, reveló daños presentados en "**PARQUE 100**" donde se presentaron hundimientos de Vías y agrietamientos en muros de contención en las casas de "TECHOS VERDES ", CONSTRUIDAS POR MARVAL S.A, **tan solo a dos (2) cuadras de las casas construidas por PALMA REAL.**

5- Concuerda y se constituye en plena prueba de la certeza y reconocimiento EXPRESO ANTERIOR, el informe del ingeniero JAIME SUAREZ DIAZ- firma **GEOTECNOLOGIA**, realizado en el año 2005, relacionado en el numeral 6 del acápite de pruebas, el cual resultó ser un nuevo estudio, específicamente del sector de **MIRAMAR, ANTES VILLA SANTOS III**, el cual conceptuó que factor determinante para el deslizamiento presentado en ésta laderas, no solo de CAMPO ALEGRE SINO TAMBIEN DE MIRAMAR, **FUERON EN PRIMER LUGAR EL ELEMENTO "ANTROPICO"** hechos y actos del hombre antes de urbanizar y segundo el factor "**HIDROGEOLOGICO**" (aguas subterráneas). Esta prueba fue aportada en CD y, se encuentra relacionada en el numeral 16 del acápite de pruebas.

Reitero, se aportó al proceso el informe del año 2005. C. D. del experto y reconocido **INGENIERO JAIME SUAREZ DIAZ** denominado, "**DESLIZAMIENTO EN LAS ARCILLAS DE BARRRANQUILLA**". Esta situación y prueba, se narró en el hecho 58 de la demanda. En dicho informe resaltó el ingeniero era fundamental el buen manejo y drenaje de todas las aguas. (**RESALTO QUE NO FUE ASI**). El conjunto de pruebas en todo sentido es contundente.

6. Debe tenerse por aceptado, OBRA COMO PRUEBA, estudio contratado **por la misma demandada URVISA SAS en el año 2003 con la firma "CONSULTECH INGENIERIA ESPECIALIZADA"**, descrito en el hecho N ° 76 de la demanda y relacionado en el N ° 7 como prueba. Se evidenció que, "**sobre la composición del suelo**: "según el perfil estratigráfico de éste, la zona de estudio corresponde a una **antigua zona de cantera**. "son arcillas de baja compresibilidad, las cuales presentan fenómenos de contracción y expansión de acuerdo con los cambios de humedad " .

En el mismo informe señalo "en cuanto a características geotécnicas de los materiales encontrados se encontró arena "**limosa que, corresponde a material depositado por el hombre, producto de procesos constructivos de zonas adyacentes al proyecto**" Su espesor varía entre 1.5 y 4.0 m y no debe considerarse como estrato portante ya que se desconoce si sus condiciones de compactación son uniformes en toda su extensión "

En el mismo estudio se consignó igualmente de "arenas arcillosas "las cuales "no se recomiendan como estrato portante debido a sus características dispersivas; **en presencia de agua la matriz cementante es disuelta disminuyendo su resistencia y aumentando su deformidad** " .



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Abogado

Lo expuesto en los hechos 78, 79, 80 y 81 es concluyentes, "los materiales estudiados no cumplían con la capacidad portante, **ERAN AL MOMENTO DE URBANISMO ARCILLAS SENCITIVAS A LA HUMEDAD**, las mismas que ante el deplorable e irresponsable " **manejo de aguas" y de rellenos** por parte del urbanizador desestabilizó toda la ladera.

HONORABLES MAGISTRADOS, está demostrado que buen manejo de aguas, rellenos de la antigua zona de cantera a cargo, del deber de un diligente y, responsable urbanizador no ocurrió, se le imputa negligencia y culpa grave, más aún DOLO de la sociedad demandada.

LA SOCIEDAD VENDEDORA entonces denominada "URVISA SAS", **guardó absoluto silencio SIN ANTES ADVERTIR, SIN SER TRANSPARENTE SOBRE LAS CONDICIONES DEL TERRENO y, más grave aún, SOBRE SU INTERVENCION EN CUANTO A RELLENOS NI EN CUANTO A MANEJO Y ALTERACION DE CAUCES DE AGUAS.**

EN MIRAMAR, **PROBLEMAS GRAVES que ampliamente conocía solo URVISA**, con mucha anterioridad a la celebración de los contratos de compra venta con la sociedad demandante, PROBLEMAS DE BASE, DE FONDO EN TODO MIRAMAR, ignorados sin culpa de la demandante y que, a la prostre, por toda una serie de trabajos que FUE NECESARIO REALIZAR POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA, A POSTERIORI, LO UNICO QUE CONTUNDENTEMENTE PRUEBAN, ES QUE ESAS MANZANAS F3 Y F4, como fueron entregadas por la sociedad urbanizadora, a mi poderdante eran impropios, no aptos para que la sociedad demandante pudiera exitosamente y sin tropiezos, ni sobrecostos, cumplir con su objeto y motivo determinante para adquirirlos. Art 835 C de Co.

7. EN CUANTO A LA PRUEBA TESTIMONIAL.

El día 13 de Julio de 2015, el Despacho a cargo, JUZGADO 7° CIVIL DEL CIRCUITO, Doctor CESAR ALVEAR JIMENEZ se constituyó en audiencia pública para recibir testimonios.

A. Correspondió en primer lugar al **Doctor RODRIGO GRASS JIMENEZ C.C. 3.746.039 visible a folios 323.** INDISCUTIBLEMENTE, es idóneo con amplia experiencia y muy conocedor de la ciudad de Barranquilla. Es ingeniero civil, postgrado ingeniero de proyectos mineros, patólogo de la construcción, terminó master en patología y rehabilitación de edificaciones con diplomado en estructuras **y manifestó:**

"Antes de ser director de la sociedad de ingenieros del Atlántico, fui asesor de algunas constructoras en el sector de Campo Alegre, en algunos casos de manera independiente y en otros de compañía de la sociedad de ingenieros, al ver los movimientos del terreno y el colapso de varias viviendas decidí de manera personal realizar estudios y acompañamientos a personas que habitaban en el sector.

Agregó el declarante, "Creo ser en BARRANQUILLA una de las personas más conocedoras del tema debido al continuo acompañamiento y presencia en el sector ". Y, continuando con su relato el ingeniero GRASS afirmó:



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA
Abogado

“Basado en lo anterior explicó, la formación geológica de suelo de campo alegre es la misma del sector llamado MIRAMAR. Subrayas son mías.

He sido testigo de la mayoría de los colapsos, agrietamientos o situaciones presentadas por el mal comportamiento de los suelos en este sector, cosa que en muchas ocasiones he afirmado ante los medios de comunicación. En especial el sector de “MIRAMAR” donde fue construido palma real y sus alrededores he adelantado algunos estudios y en aquella época recién terminada la construcción de palma real 1 fui llamado a rendir conceptos sobre la situación presentada a solicitud del señor JACOBO JASBUN, **para eso se hicieron varias reuniones con ingenieros de otras disciplinas y comenzamos a hacer estudios de patología, después de varios meses se llegó a la conclusión de que el problema venía del mal comportamiento de los suelos y, pude concluir que las grietas y lesiones encontradas en las viviendas de PALMA REAL, tenían comportamientos muy similares a los problemas encontrados en campo alegre”**. Subrayas son mías.

Continuó el ingeniero, “Se evidenció que los suelos se movían en épocas de altas lluvias los movimientos se aceleraban también **se detectaron aguas subterráneas brotando por la ladera después de haber realizado intervenciones para otras edificaciones y de otras constructoras.** Subrayas y resalto fuera de texto.

“Hicimos testigos para medir el ancho de las grietas en las casas y notamos que algunas veces en menos de 15 días las grietas se abrían en más de 1 milímetro y cuando llovía se aceleraba este proceso, también se notó hundimiento en las vías y andenes, desprendimiento de algunos elementos construidos en las jardineras con respecto a la fachada de la vivienda.

También se notó que en época seca el suelo expuesto a la intemperie se agrietaba y, en algunos casos en la ladera cercana se presentaban deslizamientos localizados parcialmente. También fui testigo del colapso de viviendas construidas a pocos metros de Palma Real, vi viviendas colapsadas en más de un 50 % y muros estructurales que después de haber sido construidos quedaron prácticamente inservibles. También fui testigo debido a que viví durante un año en un conjunto a pocas cuadras que las viviendas se agrietaban y tenían que ser reforzadas por lo menos cada seis meses”.

“En la actualidad se siguen presentando movimientos evidentes en las vías de la ladera y los adoquines, jardineras y otros elementos del sector de uso público son reparados con mucha frecuencia.

Todo lo anterior lo expresó para mostrar que los suelos del sector tienen movimientos que definitivamente afectan de manera importante las estructuras de las edificaciones que se construyan en el sector “.

Al ser PREGUNTADO POR EL DESPACHO: “Manifieste el declarante en su concepto, cuáles son las causas del agrietamiento, hundimiento y deslizamiento que existieron en el mobiliario urbano y en las unidades habitacionales que se construyeron sobre los predios adquiridos por la sociedad demandante ¿



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

CONTESTÓ: "Pienso basado en mis conocimientos que la empresa urbanizadora antes de haber vendido estos lotes debió haber realizado estudios más profundos, haber ejecutado obras de alta ingeniería, haber encausado las aguas superficiales y subterráneas, haber estabilizado los suelos y en general haber garantizado a los futuros constructores un suelo estable y sin movimientos, como no se hizo las consecuencias se reflejaron en las lesiones ya mencionadas". Subrayas fuera de texto. PREGUNTADO. "Manifieste el declarante, si en su concepto la sociedad demandante se encontraba obligada a realizar estudios previos a la construcción que hubieren expuesto las fallas señaladas por usted".

CONTESTÓ: "Las normas de construcción vigentes en aquella época y de obligatorio cumplimiento en el territorio colombiano. (NSR 98 LEY 400 DE 1997) en NO obligaban a realizar estudios los terrenos circundantes al lugar en donde se desarrollaría la construcción y los parámetros exigidos por esta norma para adelantar viviendas de dos pisos no implica la detección de comportamientos inesperados e inadecuados en los sectores que circundan el terreno donde se adelantara la construcción.

En mi sentir, atendiendo al deber, diligencia y cuidado del CONSTRUCTOR – sociedad PALMA REAL para dicha época, contrató estudio de cimentación de sus casas con la firma "**GEOTECO LTDA**", Esta prueba se anexó y quedo referenciada en el numeral 8 del acápite de pruebas.

Esta firma hizo su trabajo en relación con las dos (2) manzanas. En ningún momento tenía ni el deber ni la obligación de hacer caracterización del suelo sobre toda la extensa ladera de TODO EL EXTENSO SECTOR DE MIRAMAR (**NSR 98 ley 400 de 1997**).

"Ahora, las curadurías estaban en la obligación de exigir estudios adicionales a la constructora si lo hubieren creído necesario". Se expuso en el hecho 76 a 80 de la demanda. No fue así.

B. En audiencia celebrada ante el Despacho el día 13 de julio de 2015, compareció testigo llamado por la demandada señor **VICTOR CHI WOHG** C.C 7.481.042 con postgrado en mecánica de suelos, el cual a folios 320 respondió a pregunta formulada por el Despacho: "manifieste el declarante si conoce que los suelos en cuestión ostentan capacidades expansivas en virtud de contacto con el agua"? **CONTESTÓ:** "LA HUMEDAD ES UNA DE LAS RAZONES QUE MODIFICA EL COMPORTAMIENTO".

PREGUNTADO "manifieste el declarante si conoce corrientes internas de agua en el terreno que hubieren afectado su comportamiento.? **CONTESTÓ:** En los estudios que yo he realizado, si se ha encontrado agua y, se manejó con la técnica del caso tal como filtro y el suelo se ha portado bien". Llamo la atención del Despacho, - fueron obras a posteriori del urbanismo y de todo el proceso de construcción de casas. Concuerdia la declaración con la confesión de parte dada en los interrogatorios de parte rendidos por los representantes legales de URVISA.

C- TESTIMONIO del señor **JAVIER BUITRAGO**, llamado por la contraparte a la audiencia de contradicción del dictamen pericial surtida el día 1 de junio de 2022 y, al ser preguntado por el suscrito sobre el término "nivel freático imputado al terreno en cuestión" **RESPONDIÓ:** tiene que ver con la existencia de aguas subterráneas.



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Así mismo manifestó el testigo que, para eso se deben hacer "estudios especiales" por lo cual se le preguntó si esos estudios deben hacerse "ANTES O DESPUES DE EJECUTAR EL URBANISMO" ? A lo cual respondió "ANTES".

De igual manera afirmó el testigo de la contraparte que, atribuir calidad "CH" a un terreno significa ser de "alta plasticidad en presencia de agua". Subrayas son mías.

8. PRUEBAS DOCUMENTALES- INFORMES. OBRA COMO PRUEBA, informe de firma especializada "CONSTRUSUELOS LTDA" NIT N° 802.005.112-9" (consultoría, interventoría y construcción) suscrito su gerente, el ingeniero especialista ANTONIO VERGEL como se expuso en hechos 25 y 26 de la demanda, calendado del día 24 de abril de 2006, "EVIDENCIÓ que entre calles 96 y 98, SE DETECTÓ LA PRESENCIA DE UN OJO DE AGUA, el cual tuvo que ser drenado, a posteriori con adaptación de tubería de 6 pulgadas, ya que la corriente de agua era abundante".

Está probado que, URVISA, SOLO A POSTERIORI, las ordenó en año 2007, cuando todo era un desastre y un perjuicio, "angustia y zozobra para mi poderdante y los socios de PALMA REAL por los altos e inesperados sobrecostos sobrevivientes en el proyecto de las casas."

OBRA COMO PRUEBA, documento "memorando técnico relacionado en el numeral 22 del acápite de pruebas "de junio 25 de 2006 en el cual, el INGENIERO ALEJANDRO CHICA y LAURA BEATRIZ ROJAS documentado como "ESTUDIOS GEOTECNICOS informó por solicitud de URVISA SAS pormenores, por los cuales ésta sociedad demandada, a posteriori, ordenó instalación de filtros en el perímetro de las dos manzanas adquiridas por PALMA REAL (F3 Y F 4) descrito en el hechos 17,18,20,21,22 y 24 de la demanda y que ello aportó favorablemente al control de aguas infiltradas.

Reitero, es contundente, concluyente y OBRA COMO PRUEBA, memorando técnico calendado del día 25 de junio de 2006 "a solicitud, ordenado y pagado por URVISA", desarrollado por los ingenieros ALEJANDRO CHICA Y LAURA BEATRIZ ROJAS en el cual recomendaron: "un perfilado consistente en conformación de terrazas de 3 metros de altura con inclinación de 35° seguidas de bermas de 4 metros, Obran como prueba fotografías de octubre de 2006."

Igualmente certificaron en su informe, lo descrito en el hecho 18 de la demanda TEXTUAMENTE, "Las casas están directamente sobre y circundadas por antiguos caminos de agua que debieron llenarse para poderse llevar a cabo los proyectos urbanísticos que hoy están en pie; sin embargo si ellos no fueron tratados adecuadamente de manera que, se garantizara a largo plazo y durante la vida útil de las edificaciones, el manejo adecuado del agua, permanente o estacionaria que dichos cauces debieron manejar, es de esperarse la permanente presencia de problemas asociados a expansiones....." . subrayas y resalto fuera de texto.

Queda en evidencia entonces adicional a todo lo anterior que, los mismos profesionales contratados por URVISA, conceptuaron sobre la problemática grave, gravísima de presencia de aguas después de haberse construido las casas. Esto también concuerda con la CONFESION DE PARTE, varias veces expuesta y dada en audiencia de Interrogatorios.

Carrera 55 No.40A - 20 Cel: 310 448 29 83 Torre nuevo centro la alpujarra

E-mail. alvaro.naya@yahoo.es

Medellín



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Abogado

Recomendó igualmente "Se debe reconstruir el cauce de los drenajes naturales menores, simultáneamente se deben trazar estrategias y planear alternativas para la estabilización de las laderas. ", todo esto hasta tanto se logre la estabilización de los suelos. Una vez lograda ésta, se podrán construir obras y estructuras... ".
SUBRAYAS SON MIAS.

MAS CLARO IMPOSIBLE, SALTA DE BULTO, el fallo apelado ES CONTRAEVIDENTE - INJUSTO, la prueba es contundente e irrefutable. En mi sentir, de todo el material probatorio expuesto anteriormente, objetivamente y, razonablemente, permite afirmar que, **HUBO CULPA GRAVISIMA Y MALA FE**, mírese todo lo expuesto en el hecho 11 de la demanda, en donde URVISA DESDE 1996, da vez que dichos terrenos venían siendo explotados por sociedad del mismo grupo, "CEMENTOS CARIBE " en canteras, la firma "**SUELOS DE INGENIERIA LTDA**" relacionado como prueba en el N° 4 del acápite de pruebas, realizado sobre un extenso sector de 164.970 metros, les recomendó "instalar barreras impermeables, adecuado sistema de control de drenajes y cobertura vegetal". De igual forma en ese mismo estudio, les recomendó "se deben restringir y prohibir llenos antitécnicos y los depósitos de basuras en la parte alta de los escarpes ".

LA PRUEBA ARRIMADA PRACTICADA POR EL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES EN GEOCIENCIAS, MINERIA Y QUIMICA "INGEOMINAS " . CONCLUYO:

" El panorama anterior se agrava si se mira el hecho de que varios de los cauces naturales han sido completamente rellenos con escombros y tierra, con el fin de acondicionar el terreno para la construcción de viviendas, sin que se haya construido un sistema de drenaje sustitutivo..... ésta situación favorece la ocurrencia de deslizamientos en áreas de alta pendiente con suelos de características similares a los del área y en rellenos no consolidados como aparentemente son los que se aprecian en algunos sectores ".

Al momento de interponer mi apelación, hice referencia a que, TAN CIERTO, TAN REAL ERA EL PROBLEMA que, mucho años después FUE NECESARIO trabajar mancomunadamente en celebrar "acuerdo específico interadministrativo N° 028 de 2010 denominado "Zonificación de amenazas por movimientos en masa de las laderas occidentales de Barranquilla, dado, suscrito en BOGOTA EN DICIEMBRE DE 2011.

En anexo 12.2 acta de sesión N° 1 realizada el 1 de febrero de 2011 por el Grupo interinstitucional de trabajo para construir la solución de la problemática de las laderas de Barranquilla, enviado por la Secretaria de visión compartida para sectores de MIRAMAR y CAMPO ALEGRE, se hizo presente el Doctor CAMILO ABELLO-Director jurídico internacional de GRUPO ARGOS, Dr DAMIAN GARCES DE LA HOZ - Secretario de Planeación Distrital, Doctora GLORIA RUIZ por parte de INGEOMINAS, UNIVERSIDAD DEL NORTE y muchas otras personalidades para tratar problemas de la ladera y vías para la solución.

En el ANEXO 2,2 denominado "REVISION Y AJUSTE DE NORMATIVIDAD PARA LA LADERA"- Este grupo se encargaría de toda la normatividad y acciones inmediatas para evitar que se siguieran incrementando los problemas. Intervinieron aquí el ingeniero RODRIGO GRASS, (TESTIGO-DECLARANTE EN EL PRESENTE PROCESO), representando a visión compartida, Doctor CARLOS ESCOBAR, asesor del Departamento y otras tantas personalidades.
E-mail: alvaroa.naya@yahoo.es
Medellín



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

EN CUANTO AL DICTAMEN PERICIAL, EL SEÑOR ANGEL AVELLANO LOGREIRA, arquitecto de amplia trayectoria como auxiliar de la justicia por 40 años, con una hoja de vida limpia, tuvo en cuenta, se apoyó en informes de expertos que obran en el expediente de los cuales ya se ha hecho referencia.

Para afirmarlo como lo hizo hay coherencia y buen soporte documental de expertos arrimado al proceso y, reitero, para hacerlo NO REQUIERE SER GEOLOGO.

DOCUMENTAL- FOTOGRAFIAS. TOMADAS en noviembre 1° de 2007 y aportadas como prueba, se observa pancarta que textualmente reza. "Disculpe las molestias generadas por esta obra, estamos iniciando el proceso de adecuación de la zona verde. Próximamente parque principal MIRAMAR. Anuncia, "URVISA LTDA".

Igualmente reposan como prueba material fotográfico del mes de septiembre de 2006, labores con maquinaria pesada de terraceo a cargo de URVISA en las manzanas contiguas a PALMA REAL, relacionadas como pruebas de dichos hechos y circunstancias en tiempo real, en el numeral 11 del acápite de pruebas fotografías que dejan en evidencia la problemática y son concordantes con publicación en medios de comunicación como se acredita en numeral 15 del acápite de pruebas.

HONORABLES MAGISTRADOS: La parte demandante ha probado contundentemente los presupuestos de la **RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**. Esto es, la existencia de contrato válidamente celebrado, el incumplimiento imperfecto de la parte demandada, el perjuicio o daño soportado explicado y cuantificado y, LA RELACION DE CAUSALIDAD ENTRE LA CULPA CONTRACTUAL Y EL DAÑO, como a continuación se indica.

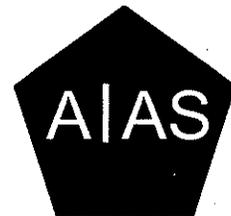
El Doctrinante "**PARRA QUIJANO**", expresó: "toda actuación judicial sin ningún tipo de distingo debe buscar la verdad de los hechos para sobre ellos hacer descender el ordenamiento jurídico ". Pues bien, está probado plenamente lo descrito en hechos 75 a 94 de la demanda, **omisiones graves** que desvirtúan por completo que URVISA SAS hubiere obrado frente a mi representada de BUENA FE.

En consecuencia:

1.-Está desvirtuada la presunción de buena fe, artículo 835 del Código de Comercio, está más que dado el presupuesto o premisa de la responsabilidad a cargo del vendedor, toda vez que efectivamente conocía exclusivamente y en detalle al momento de suscribir contrato los vicios o defectos de la cosa que vendía.

Art 934. QUIE REZA en su inciso 2 "En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios, por parte del vendedor, si este conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o defecto de la cosa vendida". **SUBRAYAS SON MIAS.**

Es razón suficiente para tomar posición EN SEGUNDA INSTANCIA en cuanto a que, **la cláusula eximente de responsabilidad civil, ES ABUSIVA, DESLEAL Y CONSTIYUYE UN GRAVE DESEQUILIBRIO EN LA RELACION, AFECTANDO LA ECUACION ECONOMICA CONTRACTUAL**, por ello, por violentar la obligación esencial del negocio, en presencia de CULPA GRAVE Y DOLO, DEBE EL FALLADOR TOMARLA COMO "**NULA**", tal y como en derecho corresponde.



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Al respecto, con total claridad nuestro ordenamiento jurídico establece en el Artículo 936 C de Comercio establece "Será absolutamente nula toda estipulación que excluya o limite la garantía por vicios ocultos, cuando el vendedor los haya llamado DE MALA FE al comprador". Subrayas son mías.

Tenía el vendedor- HOY GRUPO ARGOS, la carga de la prueba, para demostrar que el comprador conocía o debía conocer el mal estado de la cosa vendida al momento del contrato de Compra venta de cada manzana, artículo 935 Co de comercio. No está acreditado. Veamos.

Expuso el A QUO, deduce equivocadamente que, de dos cartas (1:05) que los problemas de las manzanas fueron detectados por PALMA REAL antes de la celebración del contrato de C- V. El interrogatorio de parte del señor HELDER CARRIAZO como quedo expuesto en apartes anteriores.

Los directivos de PALMA REAL S.A -EN LIQUIDACION, se percataron de la magnitud de la problemática en el año 2005, NO como adujo el despacho en el año 2004, y ello ocurrió. CITO textualmente la pregunta y la respuesta al respecto: PREGUNTADO: En qué fecha o época tuvo conocimiento Constructora Palma Real de las calidades del terreno en el cual se localizaban los inmuebles adquiridos a URVISA, ahora SITUM S.A.S ??. CONTESTÓ: Nosotros tuvimos conocimiento de las calidades reales del terreno una vez las casas se empezaron a agrietar, empezamos a hacer estudios más profundos y nos dimos cuenta de las calidades reales del terreno, a mediados del año 2.005 cuando empezamos a entregar las casas estas se empezaron a agrietar. PREGUNTADO. ¿Como se enteró constructora palma real de las condiciones de los terrenos ?, CONTESTO: Una vez se empezaron q agrietar las casas hicimos unos estudios más profundos y lo ampliamos a toda la urbanización. En este estudio encontramos que toda la urbanización era inestable y que además tenía corrientes de agua subterránea las cuales URVISA había tapado sin ninguna ingeniería y sobre esos causes taponados fue que nos vendieron las manzanas, pero que tuvimos que hacer estudios mucho más profundos que los que se necesitan para hacer una vivienda de dos plantas.

PREGUNTADO: De acuerdo a sus respuestas, Constructora Palma Real, ¿¿realizó estudios anteriores a estos estudios más profundos?? CONTESTO. Si señor realizó unos estudios los cuales se hacen para viviendas de dos (2) pisos, estudio de suelo para vivienda de dos usos donde se va a construir la vivienda. Nunca hicimos el estudio general de la urbanización porque no nos tocaba a nosotros en lo que se refiere a corrientes de aguas lluvias, manejo de aguas lluvias, estabilización de taludes etc.

En este estudio no se alcanza a conocer aguas subterráneas, corrientes de agua subterránea ni la estabilidad de todo el talud de la zona, ya que es una zona bastante grande. Esos estudios le corresponden a la empresa que hace la urbanización.



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Abogado

“NADIE ESTA OBLIGADO A LO IMPOSIBLE” La tarea de realizar estudios más profundos de toda la extensa zona corresponde es al el urbanizador, el constructor partiendo de la BUENA FE, se limita a realizar estudio de cada MANZANA OBJETO DE CONSTRUCCION.

¿¿¿¿¿COMO EXPLICAN ENTONCES, a que obedeció que EL PROYECTO DE ALEJANDRO CHAR Y MARVAL TAMBIEN SUFRIERON FALLAS Y DETERIOROS GRAVES, ?????, proyectos construidos, casas en la misma urbanización, asistidos, asesorados por diferentes ingenieros especializados??

¿Como explican que, en la vía pública, bordillos y andenes se destruyeron en varias oportunidades y existe evidencia fotográfica de que aun en año 2007 URVISA debió efectuar reparaciones de los mismos? Respecto de andenes y vía pública, se anunció en el hecho N ° 115 de la demanda el aporte de pruebas evidencia de que aun en año 2011, había personal de URVISA haciendo reparaciones sobre vía pública.

En cuanto a la RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, el daño ocasionado es cierto, es licito en tanto se atentó contra interés de parte legítimamente protegido, es pasado, es efectivo, concreta y realmente existió un perjuicio material que está consolidado. Está establecida la certeza del daño y su cuantía en concreto, palpable en toda una serie de gastos, egresos e indemnizaciones asumidas por parte de CONSTRUCTORA PALMA REAL, enunciados, cuantificados, sustentados y debidamente relacionados, soportados en el expediente y, de ninguna manera desvirtuados ni objeto de contradicción por la contraparte de cada ítem em relacionado. Quedaron relacionados en detalle a partir del hecho 95 de la demanda en el “JURAMENTO ESTIMATORIO”.

De todo lo expuesto en los hechos y que fuera materia de prueba, confío brinde la íntima convicción a LOS HONORABLES MAGISTRADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR, sea el caso a estudio una REALIDAD APREHENSIBLE sobre el soporte o premisa de un perjuicio que evidentemente es incuestionable, que está probado, que es cierto, objetivo y concreto. Por ello, respetuosamente solicito sea procedente para el superior acceder al reconocimiento de los argumentos expuestos y así, se acceda a REVOCAR y Modificar la sentencia de primera instancia.

Solicito comedida y respetuosamente, al H. TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL DE BARRANQUILLA acceda a reconocer la totalidad de las pretensiones de la demanda, condenando - en concreto y, ordenando su reparación integral debidamente INDEXADA.

RAZON PARA REVOCAR FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:

RESULTA CONCLUYENTE - JUSTO ES EN CONSECUENCIA EL LLAMAMIENTO A RESPONDER, PROBADO COMO LO ESTÁ EL NEXO CAUSAL.



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Abogado

El grupo CEMENTOS ARGOS S.A, controlante de URVISA S.A.S- SITUM hoy **GRUPO ARGOS** le hizo sentir confianza, hubo publicidad engañosa sobre el trabajo urbanístico, que resultó a la postre, NO haber sido el de las condiciones técnicas, ni el diligente y seguro que ofreciera garantía y respaldo del proyecto.

Vendieron soportados en su buen nombre haciendo uso de publicidad engañosa toda vez que existían fallas de fondo muy graves solo conocidas y gestadas por la parte demandada. **MI REPRESENTADA FUE ASALTADA EN SU BUENA FE.**

CONSTRUCTORA PALMA REAL, tenía el derecho, estaba confiada de recibir manzana F 3 Y F4 del sector de MIRAMAR, supuestamente en condiciones óptimas de acuerdo a los cánones de urbanismo para construcción de viviendas, **NO FUE ASI.**

Dentro del presente proceso corresponde a la parte accionante PROBAR "EL DAÑO", el cual, en efecto está causado, reitero el perjuicio fue directo, cierto y estrechamente ligado con el nexo de causalidad entre el daño a una persona jurídica determinada por omisión exclusiva de URVISA SAS, responsabilidad imputable a título de **CULPA GRAVE- DOLO.**

Seguidamente el **artículo 936 C de Comercio** establece "Será absolutamente nula toda estipulación que excluya o limite la garantía por vicios ocultos, cuando el vendedor los haya llamado DE MALA FE al comprador". Subrayas son mías.

Señor Juez, es incuestionable que, TODAS ESTAS OBRAS REALIZADAS A POSTERIORI, eran necesarias de vital importancia y solo, única y exclusivamente de cargo del urbanizador, para que las casas de dichas manzanas pudieran permanecer, NUNCA PODRIA ACEPTARSE que fueron de simple paisajismo. **Fueron absolutamente necesarias, indispensables y de fondo para poder conjurar la crisis, de otra manera esas construcciones NO HUBIERAN PERMANECIDO EN PIE.**

SIN INFORMAR EN LA ETAPA PRECONTRACTUAL DICHAS CIRCUNSTANCIAS DE ALTO RIEZGO A MI PODEDERDANTE. Art 1511 del C. C. Colombiano (ERROR EN LA CALIDAD DEL OBJETO), concordante con artículo 835 del C de Comercio. (Prueba de la mala fe).

No es que sea necesario desnudarse con información confidencial que NO SEA NECESARIA, NI RELEVANTE PARA EL CONTRATO PARTICULAR A CELEBRAR, **es solo información suficiente completa y exacta, QUE PERMITA MINIMIZAR RIEZGOS Y EVITALE DE BUENA FE A LA OTRA PARTE PERDIDAS ECONOMICAS.**

El CODIGO CIVIL ITALIANO en su artículo 1338 establece "La parte que conociendo o debiendo conocer la existencia de una causal de invalidez del contrato no lo ha comunicado a la otra parte, está obligado a reparar el daño que ésta ha sufrido por haber confiado, sin su culpa en la validez del contrato" Subrayas son mías.



ALVARO ANAYA SILDARRIAGA

Abogado

Esta norma, está inmediatamente después del artículo 1337 que trata sobre la "**BUENA FE**" en la etapa PRECONTRACTUAL, por ello la doctrina Italiana la identifica como la BUENA FE en la celebración del contrato.

Puede hablarse inclusive de "**DOLO EVENTUAL**", que es una contrapartida de la BUENA FE CONTRACTUAL, toda vez que implica un actuar positivo y desleal en el sentido de defraudar la confianza depositada por la contraparte.

En igual sentido el **TRIBUNAL SUPREMO ESPAÑOL** señaló: "Para que exista "**MALA FE**", no se precisa intención de dañar; basta infringir de modo voluntario el deber jurídico que pesa sobre el deudor, con la conciencia de que, con su conducta, con su silencio realiza un acto ilícito o, como otro autor señalo, "queriendo una determinada acción y conociendo toda circunstancia de hecho concurrente y sus posibles consecuencias".

El diccionario de la LENGUA ESPAÑOLA, define la "BUENA FE" como rectitud, honradez, criterio de conducta al que ha de adaptarse el comportamiento honesto de los sujetos de derecho y agrega que, en las relaciones bilaterales, comportamiento adecuado a las expectativas de la otra parte; sostiene que La buena fe significa "con ingenuidad y sencillez, sin dolo o malicia"; en fin, el termino de BUENA FE es de acuerdo al diccionario "con verdad y sinceridad".

Por su parte, **BLACK S LAW DICTIONARY**, indica que, LA BUENA FE (good fait), seria primeramente un estado de mente o si se quiere consciencia que se relaciona con la honestidad, fidelidad con la obligación asumida, observancia de los estándares comerciales razonables de la negociación limpia y la ausencia del intento de defraudar".

El doctrinante SAAVEDRA, sostiene que BUENA FE es aquella de quien actúa con un propósito sincero y leal en el campo de las transacciones, se refiere a que cada una de las partes se entrega confiadamente a la leal conducta de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, asumiendo que ésta NO LE ENGAÑARÁ.

EL DOCTRINANTE ITALIANO, BETTI, la conceptualiza como "deber de cooperación debido en interés ajeno, la define como una conducta leal caracterizada por el consciente respeto hacia en interés y necesidad de la contraparte, lo que se traduciría en una actitud activa de cooperación en interés ajeno, en una actitud de fidelidad al vínculo por el cual una de las partes de la relación obligatoria, está pronta a satisfacer la expectativa de prestación de la contraparte".

En síntesis, quien sobrepase la BUENA FE como patrón de conducta exigible finalmente incurrirá en un ilícito, que podría consistir en un ejercicio abusivo de un derecho, un fraude a la ley, un enriquecimiento sin causa, en una contradicción de sus propios actos o en general en un ilícito civil.

Honorables MAGISTRADOS, ES UNA NECESIDAD DE CARÁCTER ETICO SOCIAL, ante el deterioro de nuestra sociedad se actúe, para que finalmente sea el ordenamiento jurídico, el operador judicial quien resuelva en justicia y considere a la hora de valorar si una determinada conducta fue o no contraria a derecho. Art 835 C de Comercio.

Carrera 55 No.40A - 20 Cel: 310 448 29 83 Torre nuevo centro la alpujarra

E-mail. alvaroa.naya@yahoo.es

Medellín



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA

Abogado

URVISA SAS, nunca, de ninguna manera fue transparente en la etapa PRECONTRACTUAL, **faltó al deber de lealtad y de información en relación con los cauces naturales de agua que intervino, que taponó de manera ligera y antitécnica,** como tampoco sobre los rellenos que realizó para lograr su propósito de mostrar como debidamente manejados y adecuados para ser vendidos a constructores.

De manera clara y contundente nuestro código CIVIL en su artículo 1918 consagra **"CONSECUENCIAS PARA EL VENDEDOR SI CONOCIA, O DEBIA CONOCER LA EXISTENCIA DE VICIOS"**.

"Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado no solo a la restitución o rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios". MAS CLARO IMPOSIBLE, a pesar de que sea ésta una acción declarativa por responsabilidad contractual. El espíritu y sentido lógico y natural de la ley es que responda, toda vez que, **"EXISTE indudablemente, NEXO DE CAUSALIDAD Y CULPA GRAVE INPUTABLE A LA DEMANDADA, POR TANTO, MERECEDORA ES, LA SOCIEDAD ACCIONADA DE SER DECLARADO RESPONSABLE"**.

De todo el material probatorio relacionado, queda en evidencia el **"PERJUICIO MORAL", LA ANGUSTIA Y EL DOLOR PADECIDO POR LOS SOCIOS DE LA SOCIEDAD DEMANDANTE, PALMA REAL.** La amplia unanimidad de nuestra doctrina contemporánea, está de acuerdo con la indemnización del perjuicio moral - en materia contractual. La CORTE S. de J en sentencia del 22 de 979 así lo reconoció. **EL DAÑO ESTÁ DEMOSTRADO.**

Expuesto como lo está, puede el Superior, llegar al INTIMO CONVENCIMIENTO DE LA RESPONSABILIDAD QUE SE ALEGA de cara al cumplimiento de su misión de dispensar verdadera justicia a quien corresponda, **"dar a cada cual lo que le corresponda.**

En el caso a estudio comedida y respetuosamente solicito declarar responsable civilmente, PROFERIR FALLO CONDENATORIO EN CONCRETO en contra de la demandada HOY GRUPO ARGOS dentro de la presente acción de responsabilidad civil contractual, TODO, debidamente soportado y relacionado en los hechos 95 a 100 hasta el 114 de la demanda:

SE CONCRETARON igualmente en el alegato de conclusión por DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE.

En relación con la INDEXACION. En Colombia, El Consejo de Estado y la Corte Suprema de Justicia, la han acogido plenamente por dos razones, la primera en aras de aplicar una **verdadera justicia,** pues es lógico pensar que con el paso del tiempo la moneda se va envileciendo y su poder adquisitivo lleva a que la reparación sea y refleje en forma inadecuada el daño realmente sufrido.

Por otro lado, facilita la descongestión en la administración de justicia puesto que hoy la mayoría de los demandados, ADVIRTIENDO QUE NO FUE EL CASO DE LA SOCIEDAD DEMANDADA), actúan con cierta prudencia y no dilatan los procesos en forma innecesaria y carente de argumentos.

Carrera 55 No.40A - 20 Cel: 310 448 29 83 Torre nuevo centro la alpujarra

E-mail. alvaroa.naya@yahoo.es

Medellín



ALVARO ANAYA SALDARRIAGA
Abogado

En efecto ocurría en el pasado que, el demandado sostenía un proceso durante varios años seguro de que en el evento de serle adversa la sentencia, la indemnización sería mínima habida cuenta de la desvalorización de la moneda.

Bienvenida y justa es pues, la indexación monetaria en la Jurisprudencia Colombiana.

A título de **PERJUICIOS MORALES**, de manera separada e independiente en favor de todos y cada uno de los socios de la sociedad PALMA REAL - en liquidación a razón de 100 S.M.L.M.V conforme a lo pedido en el punto CUARTO relativo a DECLARACIONES Y CONDENAS, - en favor de cada uno de los socios relacionados, a razón de 100 S. M. L. M. V, por todo lo padecido, la angustia, congoja y sufrimiento por espacio de tres (3) años tratando de todas las formas posibles de resarcir y dejar en limpio el buen nombre y responsabilidad de la firma constructora frente a los terceros adquirentes de cada vivienda construida y afectada en las MANZANAS F 3 Y F4. La sociedad demandante, a consecuencia de lo expuesto quebró y dejó de ser viable.

La Condena solicitada está motivada, se soporta al tenor de lo establecido en los artículos 1603 "ejecución del contrato de buena fe ", 1613 "indemnización de perjuicios", 1918, concordante con artículo 1616, del C. Civil Colombiano EL CUAL CONSAGRA: "**pero si hay dolo, COMO SE AFIRMA EN EL CASO A ESTUDIO**, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haber cumplido la obligación o de haberse demorado o dado de manera imperfecta o irregular.

Ruego en consecuencia por lo expuesto a los HONORABLE MAGISTRADOS DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE BARANQUILLA- SALA CIVIL Y FAMILIA, **REVOCAR EL FALLO DEL A – QUO** objeto de apelación en todas sus partes. En sentido contrario ruego se resuelva acceder a las suplicas de la demanda en concreto conforme a lo pedido.

Honorables magistrados,

Cordialmente,

ALVARO ANAYA SALDARRIAGA.
C.C. N° 71.656.134
T. P. 73.354 del C. S. de la J.
Correo electrónico. Alvaroa.naya@yahoo.es

Medellín, 5 de julio de 2.023.