

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

Señor

Juez Segundo Civil del Circuito de Rionegro (Antioquia)

E. S. D.

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

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

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

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

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

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

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

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

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

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

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

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

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

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

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

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

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

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

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

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

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

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

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

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

B) Pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda:

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

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

C) Pronunciamiento sobre los hechos del llamamiento en garantía:

Sobre el primero: Se admite.

Sobre el segundo: Se admite.

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

D) Pronunciamiento sobre las pretensiones del llamamiento en garantía:

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

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

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

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

E) Excepciones de mérito:

1) CULPA EXCLUSIVA DE LAS VÍCTIMAS:

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

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

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

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

2) AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL LLAMADO EN GARANTÍA:

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

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

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

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

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

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

3. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DE LA PARTE DEMANDADA

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

Juan Carlos Bustamante Cano

Abogado

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

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

F) Respecto de juramento estimatorio:

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

G) Petición de pruebas:

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

1) Documentales:

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

2) Testimoniales:

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

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

3) Interrogatorios de parte:

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

4) Prueba de oficio:

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

H) Anexos:

A la presente me permito aportar:

- 1) Los elementos aducidos como prueba.

Juan Carlos Bustamante Cano
Abogado

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

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

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

Atentamente,



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

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

”

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

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

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

CONTRATISTAS: DIEGO ALONSO OSORIO C.C. 71.116.740

TELÈFONO: 312 250 74 61.

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

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

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

FECHA DE INICIACIÓN: septiembre 26 de 2016

FECHA DE ENTREGA: Enero 26 DE 2017

ALCANCES DEL CONTRATO:

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

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

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

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

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

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

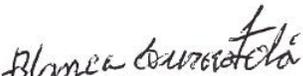
DURACION Y FORMA DE PAGO: Se estima en cuatro meses a partir del 19 de septiembre de 2016, cancelando 18 pagos semanalmente por un valor de \$3.500.000 con base en el rendimiento de la obra, la última semana se liquidará el valor total. Cuando se presenten imprevistos o ajustes en la obra se acordaran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

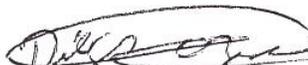
En la fecha señalada se reunieron las siguientes personas naturales: la señora BLANCA AURORA TOBON identificada con C.C. 21.622.521. y quien para los efectos del presente contrato se seguirá llamado EL CONTRATANTE y el señor DIEGO ALONSO OSORIO identificado con la C.C. 71.116.740 TELÈFONO: 312 250 74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

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

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

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


BLANCA AURORA TOBON.
C.C. 21.622.521.
CONTRATANTE


DIEGO ALONSO OSORIO
C.C. 71.116.740
CONTRATISTA

417

AA 2678724



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

Direccion: Cra 30 # 24-26/30.
En el Municipio de El Carmen de Viboral.

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

Expedi copia hoy 27/03/98. MS

República de Colombia

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

Ca369140738



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

de nte en 8.00 mts con la Cra. Lino de J. Acevedo; al Norte en 14.40 mts aproximadamente con el señor Tobias Giraldo; al Oriente con Heriberto Giraldo y al sur con Jose Quintero."###
 #####. Posteriormente la compareciente adquirio por compra al señor Heriberto Giraldo Gallo, otro lote interno, para aumentar el area del inmueble, adquisicion hecha por medio de la escritura Publica No. 729 de fecha Agosto 17 de 1986, tambien corrida en esta Notaria, inmueble con matricula inmobiliaria No. 0180031563. Carmen.- Este inmueble queda comprendido por los siguientes linderos:##### "Por el sur con el vendedor; en 8.00 mts de longitud; por el Oriente con el vendedor en veinticuatro metros de longitud aproximadamente; por el Norte con herederos de Pedro Osorio y por el Occidente empieza con Heriberto Ramirez, luego Ramon Osorio y por ultimo con la compradora."#####.- Los dos lotes dichos antes conforman un solo globo de terreno, comprendido por los siguientes linderos:##### "Por el frente o sea el Occidente con la Cra. 30; Por el Oriente con Heriberto Giraldo Gallo- por el sur con Aurora Tobon de Osorio, o su nuevo propietario; por el Norte en parte con herederos de Pedro Osorio y en parte con Ramon Osorio."#####.- Posteriormente la compareciente con dineros de su propio peculio construyo la edificacion que se pretende elevar al regimen de la propiedad horizontal. - - -

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DE LA SEÑORA MARIA EDELMIRA GOMEZ ZULUAGA.- ARTICULO PRIMERO.- Este reglamento se ocupa de regular los derechos y obligaciones que los propietarios tienen o tendran sobre el edificio sujeto al regimen de la propiedad horizontal y los derechos y obligaciones que corresponden a futuros adquirentes de derechos en el citado edificio; la manera como se ejerceran y cumpliran los derechos y la forma en que se administrara el edificio sin perjuicio de las normas legales que hoy rigen o que se consagren en el futuro. ARTICULO SEGUNDO.- Las normas conteni-

418

AA 2678725



Ca369140737



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

datarios o a cualquier otro titulo consagrado por la ley.-

ARTICULO TERCERO.- El edificio esta compuesto por dos plantas, cubierta de losa de concreto los cuales mas adelante se describen individualmente con sus respectivas areas y linderos;

Esta formado por bienes de dominio privado o exclusivo y por bienes de dominio comun afectados al mismo; los bienes de dominio privado son de dominio exclusivo de cada uno de sus propietarios.

ARTICULO CUARTO.- Se reputan bienes de dominio comun y afectados al mismo, los que permiten y son necesarios para la existencia, seguridad y conservacion del edificio y los que permiten a cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad y son los siguientes:

1) El lote de terreno englobado sobre el cual se levanta el edificio. 2) los Cimientos sobre los cuales descansan los muros del edificio. 3) Los desagues de aguas lluvias y negras. 4) los muros que sostienen las losas de los pisos. 5) Las losas de concreto que sirven de

techo a una unidad y de piso a otra; 6) La fachada del edificio. 7) los bajantes de aguas lluvias y negras. 8) Las conducciones de energia, acueducto y red telefonica. 9) El andén del edificio. 10) El futuro techo en el evento que lo hubiere, si no la losa que cubre la edificación. En general todas las que son imprescindibles para la existencia, seguridad y conservacion del edificio.

PARAGRAFO.- El mantenimiento de las redes internas, de energia, acueducto, alcantaril lado corresponden a cada propietario de unidad privada.-

ARTICULO QUINTO.- Los derechos de cada propietario sobre los bienes de uso comun son

proporcionales al valor de su apartamento, y derechos estos que

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia

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

Ca369140737



08-07-20
Cadena S.A. No. 80030330

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

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

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

UNIDAD.....	AREA.....	PORCENTAJE.
Apartamento 101.....	97.81 mts ²	36.80%
Apartamento 201.....	94.04 mtd ²	35.38%
Terraza 301.....	73.98 mts ²	27.82%

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

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

10271GVT8190CMa

© 1997

AA 2678726

4/8

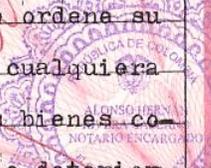


tarios. ARTICULO DECIMO.- Cada propietario esta obligado a usar su unidad en la forma prevista y para lo cual hallan sido diseñados, en el presente caso como apartamentos para uso de habitacion.

Tampoco podra el propietario de unidad

privada ejecutar actos que perturben la solidez, seguridad y salubridad del edificio; estas mismas restricciones se extienden a quienes ocupen la unidad a cualquier titulo como arrendatarios, comodatarios a a las personas a quienes el propietario conceda el uso de su unidad.- ARTICULO DECIMO PRIMERO. Cuando en este reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicaran en su orden: Las normas contenidas en el mismo reglamento que regulen situaciones similares; las normas legales que regulen la propiedad horizontal; las disposiciones de la ley 95 de 1980 del Capitulo III del titulo 33 libro 4o. delCodigo Civil; En ultima instancia las leyes y normas concordantes o que por analogia se puedan utilizar o la legislacion de otros paises que hallan legislado sobre la propiedad horizontal. ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- En la transferencia, gravamen o embargo de un apartamento o unidad, se entenderan comprendidos los derechos sobre los bienes comunes y nose podran llevar a efecto estos mismos actos separadamente de la unidad que acceden. ARTICULO DECIMO TERCERO.- Mientras exista el edificio, ninguno de los propietarios podra pedir la division del sueno y de los bienes comunes; si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporcion que represente a lo menos las tres cuartas (3/4) partes de su valor o se ordene su demolicion de conformidad con el Art. 988 del CC, cualquiera de los propietarios podra pedir la division de los bienes comunes. ARTICULO DECIMO CUARTO.- Si la destruccion o deterioro no fueren de tal gravedad, los propietarios estaran obligados

República de Colombia



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

Ca369140736

Ca369140736



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

SUPE

MUNIC

PARA EL INTERESADO

Que el vecino

NOTA perjuicio

427



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

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

ARTICULO VIEGISMO PRIMERO.- El edificio que se somete al regimen de la propiedad horizontal esta compuesto por tres niveles discriminadas asi: PRIMER PISO. APARTAMENTO 101. Ubicado en la Carrera No. 30 No. 24-26, consta de un apartamento independiente para uso de habitacion, con un area construida de 97.81 mts², area libre de 212.04 mts², altura libre de 2.50 mts, comprendido por los siguientes linderos.#####
###" Partiendo de la puerta de entrada, continua hacia el Norte lindero con la Cra. 30 a encontrar el vacio de law escalas que conducen a los pisos superiores; por las escalas en su orden hacia el Oriente y Norte a encontrar lindero con Ramon Osorio, continua lindando con este hacia el Oriente y luego hacia el Norte a encontrar lindero con Heriberto Ramirez; continua con este hacia el Norte a encontrar lindero con herederos de Pedro Osorio, con estos hacia el Oriente a encontrar lindero con Heriberto Giraldo G; con este hacia el sur a encontrar lindero con Aurora Tobon de Osorio; con esta de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia



ALONSO RIVERA RIVERA CALERO NOTARIO EN BOGOTA

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



8809140735



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

rio
lo
A F
de
re
d
de
s
t
r

428



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

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

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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia



blfica
adir
minio
PISO
la
4-30
cion
mts2
in-
ha-
eden
as
ion
to
nte
e O
la
ra
CP36840734
40734



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

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

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

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



PRIMER PISO. APARTAMENTO 101. Consta de un apartamento independiente para uso de habitacion, consta de tres alcobas, sala, comedor, vestibulo, cocina, servicio sanitario y solar; los pisos recubiertos en baldosa esmaltada; las paredes y el cielo raso, revocadas y enlucidas en pintura, puerta de acceso en aluminio crudo, ventanas en angulo de hierro con vidrio traslucido, patio en vitrificado con arenon chino, marcos de puertas en lamina con puertas en madera prensada, baños y cocina enchapados en baldosin ceramico con aparatos en porcelana, sanitaria de colores acordes con el enchape, provisto de redes independientes de energia, acueducto, parabólica, red telefónica y alcantarillado. SEGUNDO PISO. APARTAMENTO 201. Consta al igual que el anterior de un apartamento independiente para uso de habitacion con las siguientes comodidades: tres alcobas, sala, comedor, cocina, servicio sanitario, patio, balcon; los pisos en baldosa esmaltada, paredes y cielo raso, revocados, enlucidos en pintura; escalas en grano pulido, ventanas en angulo de hierro vidrio traslucido, puertas de acceso en lamina, marcos de puertas internas en lamina con puertas de madera prensada, balcon con verja metalica, cocina y baño enchapados en baldosin ceramico con aparatos en porcelana sanitaria de color acorde al baldosin, provisto de redes de energia, telefono, acueducto, antena parabólica y alcantarillado. TERCER PISO. TERRAZA. Consta de una losa de concreto sin construir que sirve de techo al edificio en la actualidad, pero que en un futuro puede ser construida con cubierta de teja de barro.

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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

República de Colombia



RIVERA GALEANO
NOTARIO EN CARGO



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

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

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

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

AA 2678730

430



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

República de Colombia



Cadena No. 59393540 08-07-20



Ca369140732



1997



Mra Edelmiragomez Zuluaga

VENDEDORA MARIA EDELMIRAGOMEZ ZULUAGA HUELLA IND DER

E. Edelmiragomez Zuluaga

COMPRADORA ANA EDELVIRA GOMEZ ZULUAGA HUELLA IND DER

H. de R

ELNOTARIO HUMBERTO LEON RIVERA GALEANO



Quinta copia eson 309

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



04 SEP 2020

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

se
p11
MIR
eda
geni
p1.6

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



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

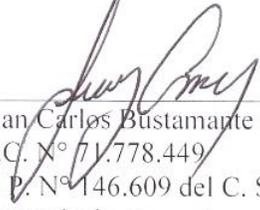
ASUNTO : Solicitud de copia de licencias de construcción y planos

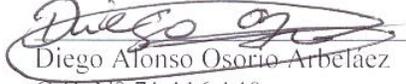
Juan Carlos Bustamante Cano, mayor de edad, con domicilio en el municipio de Rionegro (Antioquia), identificado con la cédula de ciudadanía número 71.778.449, abogado en ejercicio de la profesión, portador de la tarjeta profesional número 146.609 del Consejo Superior de la Judicatura, y Diego Alonso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

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

Agradeciendo por su amable atención y trámite,

Atentamente,


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


Diego Alonso Osorio Arbeláez
C.C. N° 71.116.140
diego.osorio7819@gmail.com
Finca Las Palmas, número 77, kilómetro 2
Vereda Samaria, Carmen de Viboral (Antioquia)
Celular: 312 250 74 61

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

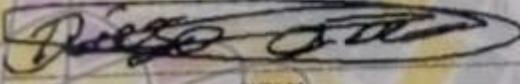
NÚMERO **71.116.740**

OSORIO ARBELAEZ

APELLIDOS

DIEGO ALONSO

NOMBRES


FIRMA




INDICE DERECHO

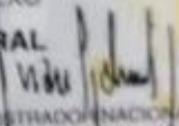
FECHA DE NACIMIENTO **18-ENE-1979**

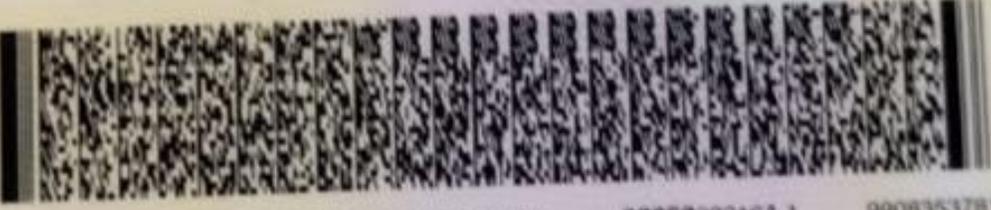
CARMEN DE VIBORAL
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

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

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


REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACA



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











5

6

8











24-34