



CESAR ALBERTO GUALDRON NIETO
ABOGADO

Carrera 13 No. 35 - 36 Oficina 302
Edificio Júpiter-Bucaramanga

cesargualdron8@hotmail.com
Celular: 3108081479

Señores

**HONORABLES MAGISTRADOS -SALA CIVIL-
TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA**

E. S. D

REF: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

DTE: NANCY MUÑOZ NOVA

DDO: DINCO CONSTRUCCIONES SAS, FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,
ASEGURADORA SURAMERICANA

RAD: 68001310300920210024501

CESAR ALBERTO GUALDRON NIETO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bucaramanga, identificado con C.C.N. 91.239.919 de Bucaramanga, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 79.019 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandante.

Me permito presentar los alegatos que sustentan el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia proferida en el proceso de la referencia.

1.)En cuanto a la declaratoria de la excepción de falta de legitimidad de la demandada FIDUCIARIA BOGOTA S.A., debe precisarse que el contrato de fiducia suscrito entre las anteladas es interpartes, y la cláusula eximente de responsabilidad frente a terceros es una cláusula contractual y no es oponible a terceros, y por tanto no excluye la responsabilidad directa de los daños irrogados por la construcción levantada al ser propietaria de los mismos; y su responsabilidad no deviene de ser el guardián de la cosa, como lo señaló el adquo, sino como beneficiario de la misma, y por tanto siendo el titular del derecho de dominio sobre los predios y las obras que se levantaron sobre ellos, y obtener desde esa posición jurídica réditos económicos es que da vida a la legitimación en la causa, al igual que las compañías de transportes a donde están afiliados los diferentes medios de transportes, que si bien no tienen el control del automor si reciben beneficios económicos de la labor de transporte que se realiza por parte de los diferentes propietarios, siendo éste último el guardián de la cosa y no la empresa de transporte, y repárese que en este caso ni siquiera se detenta la propiedad, entonces bajo el principio del que puede lo más puede lo menos, luego si jurisprudencial y normativamente se ha decantado la responsabilidad de los daños aun no siendo el propietario de



CESAR ALBERTO GUALDRON NIETO
ABOGADO

la cosa, ni el guardián de la misma, bajo la premisa de lucrarse de la actividad que ejecuta la cosa, con mayor razón si se tiene la calidad de propietario y que además se lucra de la actividad de la cosa, y que a sabiendas de la actividad riesgosa que llevará a cabo el constructor, aun así asume la propiedad fiduciaria, aunque acordando la eximente de responsabilidad frente al fiduciario, pero como lo expresé inicialmente dicho acuerdo su alcance es interpartes, y no lo exime frente a los terceros.

La propiedad fiduciaria se establece en estos casos para amparar a los derechos sobre las unidades residenciales a fin de que no sean afectadas por las obligaciones del fiduciario diferentes a las generadas por la ejecución de la obra misma, y no puede convertirse en instrumentos para soslayar las responsabilidades generadas de las mismas obras sobre los predios dados en fiducia, sobre todo teniendo presente la norma civil que los bienes del deudor son prenda de garantía del pago de sus obligaciones, y la indemnización que se persigue es ínsita a las obras ejecutadas sobre los predios dados en fiducia .

Recordemos que el origen de la indemnización de la responsabilidad extracontractual se daba inicialmente con el mismo bien que causó el daño, por lo cual desde el comienzo se ha permitido el registro del embargo sobre los bienes comprometidos en el daño causado, vehículos antes, hoy también inmuebles.

2. Frente a la declaratoria de inexistencia del daño, toda vez que se desconoció el Art 260 del Decreto 068 de 2016 , que constituye el plan de ordenamiento territorial del municipio de Floridablanca, donde se establece la necesidad de guardar un aislamiento posterior con los predios de los vecinos colindantes, y retroceso, que de acuerdo a las normas concordantes se mide desde el piso del terreno o de la placa del semisótano, y no como se indujo al fallador, desde el punto cero de la obra, y que según el **Paragrafo 2** del artículo antes mencionado, ese aislamiento mínimo debe ser de 1/3 de la altura de la edificación, y un 70% de ese aislamiento debe ser descubierto como lo determina el Art 260 ya referido, implicando ello que por los muros de la culata levantados por la constructora obligan a que en los predios colindantes de mi poderdante, se guarde un aislamiento acorde a la altura de la obra Malibú. Tal como se dejó plasmado en el peritaje presentado por el perito Juan Francisco Duarte adjuntado con la demanda impetrada.

Una cosa es el muro medianero, y otra la obra de infraestructura del predio. El aislamiento se debe dejar a partir del muro sobre el lindero con los demás predios ajenos. Y la razón de la distancia es simplemente de sentido común y de lógica, pues al cavar para levantar los cimientos y bases de la obra, ese espacio en tierra del aislamiento, habrá de servir



CESAR ALBERTO GUALDRON NIETO
ABOGADO

como caja de apoyo a la estructura de la misma obra. Faltó a la verdad la perito Elvia Jeannette Peñaranda Landinez al manifestar que sobre los predios de mi poderdante se podrían levantar muros a ras de los muros colindantes del proyecto Malibú, porque al pretender esa obra, se estaría debilitando el soporte de la tierra que le sirve como caja de apoyo, se pondría en riesgo todo el proyecto Malibú, pues como se dejó claro en el dictamen presentado por la parte demandada, existe una pendiente de occidente a oriente, y de norte a sur, que confluyen en dirección a los predios de mi poderdante, ello quiere decir que existe un mayor riesgo para el proyecto en caso de pretender socavar los predios de mi poderdante para ejecutar un proyecto de al menos cinco pisos, como lo dejó plasmado el peritaje de la parte demanda.

Ahora en la hipótesis planteada por la perito Elvia Jeannette Peñaranda Landinez de poderse levantar un proyecto de 5 pisos sobre los predios colindantes de mi poderdante, primero se deberá superar la altura de los 8.5 metros de los muros de la culata del proyecto Malibú, para no afectar la Servidumbre de luz y aire de las viviendas, obligando en consecuencia y dado el desnivel del terreno que se deban levantar **cuatro pisos de parqueadero** para que quede a nivel de la culata levantada en el proyecto Malibú. Esas obras solo son útiles como zonas de parqueo que resultan en extremo en exceso para el número de vivienda que se pueden realizar, lo cual generaría un mayor valor de las obras, y un sobrecosto que afectaría el valor final de cada unidad residencial, afectando su precio poniéndolo por encima del promedio de las unidades residenciales de su mismo rango pero con menos beneficios de zonas sociales, de la vista, la circulación del aire y de la luz etc, desde ese análisis igualmente se ve afectado el valor del metro cuadrado, porque se afecta “el mejor y mayor uso” de cada metro cuadrado de los predios de mi poderdante, donde para compensar el mayor valor de obra se daría un menor valor del metro cuadrado de los predios en un 30% según los cálculos efectuados en el dictamen aportado.

La parte demanda DINCO SAS, no puede excusarse de no haber dejado el aislamiento posterior argumentado que la Licencia concedida legal y oportunamente por el curador autorizó la obra en la forma diseñada. Es igual que se pedirle permiso al alférez para dar un giro en un lugar donde está la señal que lo prohíbe y este lo autoriza; lo único que está haciendo el agente es hacerse el de la vista gorda para no imponer el comparendo, pero la autorización del agente de tránsito, no muta ni hace inválida la señal de tránsito que esta impuesta en la vía. DINCO SAS, por su calidad de constructor y por los asesores que tiene contratado, son conocedores del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Floridablanca POT, Decreto 0068 de 2016, al cual han insistido es el aplicable, y por tanto más que conocedores del Art 260 que impone dejar el aislamiento posterior, y le es exigible así el curador que dio la licencia se haya hecho el de la vista gorda y no exigió el cumplimiento de la norma. La norma está vigente y es aplicable.



CESAR ALBERTO GUALDRON NIETO
ABOGADO

Tampoco es sustentable lo argüido por la perito Elvia Jeannette Peñaranda Landinez, quien desde el dictamen presentado omitió a ciencia y paciencia la DEFINICION TECNICA del término AISLAMIENTO POSTERIOR, y en la sustentación verbal del mismo al juez de primera instancia adujera que no era necesario dejar un aislamiento posterior porque “la parte posterior de la obra” da hacia la carrera 13, donde se dejó el espacio del ande y antejardín. Con dicho argumento desdibujó el sentido de la norma, al querer mutar la colindancia posterior natural del terreno, pues el **Frente del Lote** conforme las DEFICIIONES TECNICAS del dictamen presentado por la perito Peñaranda, es la colindancia con la calle o vía publica a que accede, y la colindancia posterior es y será los predios privados colindantes a espalda de ese frente de lote, pues la razón de la norma es que las obras que se realicen no le quiten al predio colindante la servidumbre de luz, aire, y la seguridad de sus estructuras, que no se predica del frente del predio porque la vía pública no hay lugar a que se afecte por la servidumbre de luz, aire y seguridad de la estructura, porque la vía pública es eso una vía, donde no hay obras de altura.

Conforme a lo antes expuesto ruego al Honorable Tribunal, revocar la sentencia de primera instancia impugnada proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Bucaramanga en el caso de la referencia, y en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda impetrada.

Cordialmente,

CESAR ALBERTO GUALDRON NIETO
ABOGADO
C.C. 91.239.919 de Bucaramanga
T.P. 79.019 del C.S.J.