

**CONTESTACION DEMANDA-VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO PROCESO 1100
1310 3003 2018 0023 700**

Tatiana Gonzalez Torres <tgonzaleztorres@hotmail.com>

Mar 19/10/2021 8:51 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**BUENOS DIAS, ADJUNTO CONTESTACION DEMANDA-VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO PROCESO
1100 1310 3003 2018 0023 700**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tatiana González Torres', with a long horizontal stroke extending to the right.

Tatiana González Torres
Abogada

Bogotá D.C., octubre 15 de 2021

Doctora

LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
Juez Tercero (3) Civil del Circuito
E. S. D.

REF. : Radicado 1100 1310 3003 2018 00237 00
Demandante : ROSA INES GARCÍA AVILA
Demandado : BENITO EDUARDO LÓPEZ
Naturaleza Proceso: Declarativo Verbal (Resolución de Contrato)

TATIANA GONZÁLEZ TORRES, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.301.742 expedida en Bogotá y portadora de la Tarjeta Profesional No.100.363 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del señor **BENITO EDUARDO LÓPEZ** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.452.757, de acuerdo con el poder que adjunto al presente escrito, del cual solicito me sea reconocida personería para actuar en el proceso de la referencia, comedidamente doy trámite a la contestación la demanda instaurada por la señora **ROSA INES GARCÍA AVILA**, haciendo uso del proceso declarativo verbal de Resolución de Contrato.

Procedo a contestar la demanda objeto de la presente Litis dentro de la oportunidad legal, teniendo en cuenta que la suscrita apoderada se notificó el día 30 de septiembre de 2021, en los términos que se exponen a continuación:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al Hecho Primero. Es cierto, como consta en la escritura pública número 2870 de la Notaria 48 del Circulo de Bogotá. En cuanto a la precisión de pertenecer el predio al régimen de “-*propiedad horizontal*-” no tengo conocimiento a que hace referencia la demandante pues este inmueble no tiene constituido tal régimen, por lo tanto me atengo a lo que la demandante pruebe al H. despacho.

Al Hecho Segundo. Es cierto, que el precio pactado corresponde a la suma de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$170.000.000.00), como consta en la Cláusula Quinta de la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita el 31 de Mayo de 2017, suma que fue pagada en los términos pactados por las partes.

Al Hecho Tercero. No es cierto lo señalado en el hecho, porque el señor BENITO EDUARDO LÓPEZ dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en el negocio jurídico, tanto las adquiridas en la promesa de compraventa como las de la escritura pública, como se demostrará con la contestación de la demanda y con el recaudo probatorio que se lleve a cabo en el curso del presente proceso.

Adicionalmente, es subjetivo señalar que: “*En apariencia inicialmente los contratantes cumplieron*”, sin presentar o exponer un argumento con el soporte pertinente, y por tanto no da lugar a poder realizar algún pronunciamiento frente

a esta apreciación subjetiva, que en todo caso se constituye en el objeto de la presente Litis.

Al hecho Cuarto. Me atengo a lo probado por el despacho, toda vez que la inscripción de la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos es una obligación del comprador, por cuanto es la forma de registrar el título para adquirir el derecho real de propiedad.

Al Hecho Quinto. No conoce ni conoció el señor BENITO EDUARDO LÓPEZ los proyectos que tenía para desarrollar la señora ROSA INES GARCÍA en el inmueble, toda vez que este negocio jurídico se estructuró sobre la venta de un predio con la infraestructura que en el se encontraba, conformada por: i. una construcción de un área aproximada de 21 metros, ii. una vivienda prefabricada iii. unos estanques de uso piscícola para reproducción y engorde de truchas, y iv. la instalación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y energía.

Debe precisarse adicionalmente que además que el señor LÓPEZ no vendió a la señora GARCÍA un proyecto tampoco se dejó evidenciado en la promesa de compraventa ni en la escritura pública la intención o ánimo de la compradora con su adquisición.

A los Hechos Sexto y Séptimo. No le consta a mi representado los trámites que realizó la compradora del inmueble después del perfeccionamiento del negocio jurídico.

En el presente hecho se manifiesta que se solicitó una licencia de construcción, que fue negada, pero revisando el acápite de pruebas de la demanda no se observa el documento en el cual se realizó esta solicitud con el detalle requerido sino solamente una comunicación solicitando visita y concepto, tampoco se encuentra relacionado el documento en el cual expresamente se negó la licencia. Por ello no se tiene conocimiento: i. para que tipo de proyecto se solicitó licencia, si para uno comercial, para infraestructura turística, o uno personal de amplias dimensiones, ii. que área se pretendía construir, iii. si el proyecto pretendido se ajustaba al uso del suelo, y iv. en todo caso debe tenerse en cuenta que **en el inmueble había infraestructura correspondiente a 685 metros** como lo señala la Secretaría de Planeación e Infraestructura en el concepto de fecha 27 de septiembre de 2017, que la destinación pretendida (por la licencia) como lo señala el concepto en cita era para ampliación y reconocimiento, así como también, que el inmueble tenía servicios públicos asignados por el municipio.

Es decir que de la afirmación que realiza la demandante no tenemos prueba, y que lo único que nos aportó fue el concepto del uso de suelo del predio que es bastante amplio, el acta de visita, el informe de visita que realizó la Secretaria de Planeación para verificar las afectaciones ambientales y viales, y **el levantamiento topográfico que presenta un área totalmente diferente y considerablemente disminuida en cuanto a la que oficialmente está registrada en el municipio**, con un análisis que excede las facultades de experticia del técnico, como se expondrá en el acápite de fundamentos jurídicos.

Lo cierto es que la compradora tenía la obligación de realizar las debidas diligencias en cuanto a las condiciones del predio, norma de uso de suelo, coeficiente de construcción, licencias requeridas y en general todo el estudio de títulos y normas aplicables al predio, para determinar si era apto para desarrollar de acuerdo con el proyecto que tenía concebido. Las debidas diligencias no se llevan a cabo con posterioridad a la adquisición de los bienes tanto muebles como inmuebles sino en forma previa al desarrollo del negocio jurídico, pues es

el comprador la única persona que tiene el conocimiento y la claridad sobre el propósito por el que adquiere una propiedad. No siendo ésta, una carga que pueda trasladar a terceros ni al vendedor, y mas aún cuando ésta debida diligencia se podía llevar a cabo con el simple requerimiento en la Secretaría de Planeación del municipio al cual pertenece la propiedad.

Al Hecho Octavo. No me consta lo señalado en el documento denominado "INFORME LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO", pero lo cierto es que no está elaborado ni presentado en cumplimiento de lo prescrito en el Código General del Proceso de acuerdo a los requerimientos del artículo 226 para rendir un dictamen pericial, como se evidenciara en el acápite de fundamentos jurídicos.

La demandante no resaltó que de éste informe también tuvo certeza que el predio que adquirió, tiene un área superior a la que consta en la escritura pública No. 2.870 de 2017, en donde se especifica que la cabida aproximada del lote es de 3.200 metros, pero que en realidad, tiene un área superior que según el topógrafo es de 4.683.75 m², **es decir 1.483 metros adicionales a los pactados, que corresponden aproximadamente al 46,35 % adicional al área vendida**, situación que si bien queda inmersa dentro de la venta como cuerpo cierto del inmueble, también es un beneficio que debe observarse con las debidas diligencias.

Adicionalmente el Técnico realizó su trabajo y las precisiones sobre un predio de 4.683,75 mts², sin embargo la Secretaria de Infraestructura y Planeación establece en el concepto de norma urbanística No. 134 de fecha septiembre 27 de 2017 y en el acta de visita de fecha 6 de septiembre de 2017, que **el área del predio es de 6.000 metros, es decir 2.800 metros adicionales al área vendida por mi poderdante (3.200 mts²) y 1.317 mts² adicionales a los que el topógrafo relaciona en su informe (4.683 mts²)**. Cabida sobre la cual realiza sus apreciaciones, que nos llevarían a concluir que no corresponden a la realidad por cuanto desconoció un área considerable del predio que casi se aproxima a un 50% adicional al área vendida.

Al Hecho Noveno.- No es cierta la afirmación que realiza la Demandante en este numeral, de acuerdo con los siguientes argumentos:

1.- El predio La Truchera esta libre de limitaciones al dominio, pues no existe limitación legal de transferir la propiedad a terceros, ni tiene el predio requisitos, plazos o condiciones que restrinjan la transferencia de la propiedad.

2.- El predio La Truchera esta libre de gravámenes, es decir que no tiene ningún tipo de carga de esta naturaleza. Se precisa al H. despacho que el gravamen se refiere a un tributo, carga de impuesto, crédito sobre la propiedad como una hipoteca que garantiza el pago de una obligación, que tampoco limita el dominio sobre el bien.

3.- El señor BENITO LÓPEZ cumplió con las obligaciones contractuales del negocio jurídico de compraventa, y las inconformidades que hoy presenta la señora ROSA INES GARCÍA son atribuibles a su negligencia por no desarrollar las debidas diligencias del inmueble que adquiriría, para tener claridad si éste cumplía con las características que necesitaba para desarrollar su proyecto personal o comercial. Por lo tanto no puede trasladar al vendedor la carga de su falta de diligencia.

4. Se contradice lo manifestado en el hecho que el lote es casi "*inservible para la ganadería, la agricultura o cualquier actividad*", con lo señalado en el

levantamiento topográfico que manifiesta en la conclusión que: "lo que quiere decir que no se pueden construir casa**S**, o para otra actividad, **solamente se puede utilizar para ganadería con restricción al igual que con cultivos**" (resaltado fuera de texto). Reitero que el señor LÓPEZ no vendió un proyecto para construir casa**S**, y en todo caso el predio es viable para realizar varias, múltiples actividades como lo establece la norma que contiene el uso de suelo EOT del Municipio de San Francisco de Sales No. 134 de 2017. Norma que reitero tenía que ser REVISADA para realizar la adquisición del inmueble como parte de la debida diligencia.

5. No es de recibo que la demandante señale que además el río y la quebrada que circundan el predio se pueden desbordar, y es esto imputable al vendedor, pues es un hecho evidente, notorio, claro y visible la existencia de estas fuentes hídricas en el predio, y además es de conocimiento general que éstas superar su límite en temporadas de lluvias. Por lo tanto, desde que la señora compradora conoció el predio debió considerar tal situación y no invocarla como uno de los motivos para pretender la rescisión de un contrato y menos por vicio oculto, pues un río y una quebrada, de oculto no tienen nada.

Al Hecho Décimo.- Es cierto que la Escritura pública 2870 de 2017 se refiere a la libertad y saneamiento pero dando la interpretación correcta a estos conceptos y no acomodando su definición, como lo hizo la demandante.

De esta forma EL VENDEDOR:

- Garantiza que el inmueble que vende es de su exclusiva propiedad, y ello es cierto.
- Que no lo ha enajenado por acto posterior al presente, y ello es cierto.
- Que lo entrega libre de cualquiera clase de gravamen o limitaciones al dominio tales como: Hipoteca, servidumbre, desmembración, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia o cualquier limitación o gravamen, y todo ello es cierto.

Como también es cierto que en la escritura que suscribió la señora compradora, ella manifiesta:

"CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE.- En la fecha EL VENDEDOR hace entrega real y material del bien inmueble objeto de este contrato, **junto con sus usos (Obsérvese uso del suelo de acuerdo con el EOT de cada municipio), **costumbres, servidumbres, anexidades y servicios a LA COMPRADORA, quien declara haberlos recibido a entera satisfacción.**"** (Resaltado y observación fuera de texto)

"CLÁUSULA OCTAVA: PROMESA DE VENTA.- Manifiestan las partes que mediante el presente documento dan cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre las mismas. Presente: **ROSA INES GARCÍA AVILA de las condiciones civiles anotadas manifestó: A) **Que acepta la presente escritura por estar en todo de acuerdo con las declaraciones de EL VENDEDOR. B) **Que conoce el inmueble físicamente que adquiere por el presente contrato y que los recibe en el estado actual en que se encuentran.******

Al Hecho Décimo Primero.- Es falsa la afirmación realizada por la apoderada de la parte demandante, porque las afectaciones que tiene un predio

están contenidas es en la norma de uso de suelo (E.O.T. de cada municipio), documento que es público, puesto que es una disposición normativa que expiden las autoridades del Municipio; y por tanto es obligación del comprador realizarle al bien que va a adquirir el estudio de títulos, el análisis catastral, la topografía del predio, la revisión de la norma de uso de suelo, y en general todas las verificaciones correspondientes al inmueble en las dependencias administrativas del Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio.

También es errado afirmar que las afectaciones de un predio constan en el certificado de tradición y libertad, pues este documento contiene es la información relevante sobre el estatus jurídico de una propiedad, relacionando el registro histórico de los propietarios del inmueble con sus respectivos soportes jurídicos desde que el inmueble se matriculo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Y en todo caso, también debió la compradora revisarlo y analizarlo antes de abordar un negocio de compra.

Al Hecho Décimo Segundo.- Es falso lo señalado por la demandante, como se expone a continuación:

El dicho de la demandante, que le dijo al señor LÓPEZ que quería construir una casa no obra en ningún documento del negocio, y de hecho el predio contaba con dos estructuras para vivienda y con servicios públicos asignados por el municipio, lo cual indica que las autoridades municipales tenían conocimiento de la construcciones, le dieron validez y legalidad a éstas, así como también a las actividades que se desarrollaban en el predio.

La carga de verificar si un predio cumple con las características físicas, técnicas, jurídicas, administrativas y coeficiente de construcción para el proyecto que se pretende realizar es del comprador, y no puede trasladar su responsabilidad y falta de diligencia al vendedor.

El señor LÓPEZ ha actuado de buena fe en el desarrollo del negocio jurídico por el cual hoy se demanda la resolución del contrato de compraventa, así como también desde que adquirió el inmueble en el año 2014, y durante los 3 años, 3 meses y 8 días que tuvo la propiedad del predio.

El negocio jurídico objeto de la acción que nos ocupa se llevó a cabo porque la señora ROSA INES fue al predio, lo conoció, lo recorrió y buscó la forma de comunicarse con el señor BENITO LÓPEZ para manifestarle su interés en adquirir el inmueble, hecho que omitió contar la demandante.

Al Hecho Décimo Tercero.- Es una manifestación subjetiva, que no tiene soporte diferente al dicho de la demandante, pero lo cierto es que el señor BENITO LÓPEZ adquirió el inmueble el día 25 de abril de 2014 como consta en la escritura pública 1.722 registrada en la Notaria 48 de la ciudad de Bogotá, y durante el tiempo que detento la propiedad del inmueble entre el 25 de abril de 2014 y el 3 de agosto de 2017 ejerció los derechos que otorga la propiedad como lo son uso, goce y disposición del inmueble, y cuando el adquirió el inmueble se encontraban realizadas las construcciones e infraestructura en las mismas condiciones que entregó a la señora GARCÍA, situación que será expuesta por medio de testimonio, de acuerdo con las pruebas que se solicitan.

II. DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

A la primera Pretensión. Me opongo porque no existe sustento jurídico ni fáctico para realizar tal declaratoria, puesto que en el negocio jurídico que celebraron la señora ROSA INES GARCÍA y el señor BENITO EDUARDO LÓPEZ, mi representado: **i.)** dio cumplimiento a cada una de las obligaciones del contrato, **ii.)** actuó de buena fe durante las etapas precontractual, contractual y hasta la fecha, al punto que la hoy demandante nunca intento comunicarse con él con ocasión de sus reparos, ni tampoco fue citado a conciliación, **iii.)** en el presente caso la compradora no puede trasladar la carga de su falta de previsión y desarrollo de las debidas diligencias para la adquisición del inmueble al comprador, pues era ella la única persona que tenía conocimiento y claridad del propósito para el cual adquiriría el bien, **iv.)** el señor LÓPEZ vendió el inmueble como lote de terreno con la infraestructura física construida en el predio compuesta por una casa habitable y en buenas condiciones de uso, así como también con los servicios públicos domiciliarios dispuestos por el municipio, **v.)** la compradora declara en la escritura pública 2.870 de 2017, que conoce el predio, que recibe el inmueble a entera satisfacción y en el estado actual que se encuentra.

A la Segunda y Tercera Pretensión. Me opongo como consecuencia de la oposición presentada a la anterior pretensión y con fundamento en los argumentos que se exponen en el texto de la contestación de la demanda y las pruebas obrantes en el proceso.

A la Cuarta Pretensión. Me opongo a la condena en costas como consecuencia de las oposiciones anteriores.

III. FUNDAMENTO JURÍDICO

1.- De la Debida Diligencia

Antes de adquirir un terreno o un inmueble es indispensable realizar la debida diligencia inmobiliaria entendida ésta como la elaboración de estudios detallados sobre los activos que un comprador pretende adquirir para establecer su potencial desarrollo o utilidad.

La debida diligencia es el deber que tiene un comprador para establecer si el inmueble cumple con las características requeridas para el desarrollo de su proyecto comercial o personal, e implica un estudio de: títulos, norma de uso de suelo, revisión del plano catastral, informe topográfico, área real del inmueble, certificación de impuestos municipales, e incluso de conocimiento del vendedor; mediante el requerimiento de documentos e información que en esencia son de público conocimiento y fácil acceso, y con las cuales hubiera observado la conveniencia o inconveniencia de adquirir el predio de acuerdo con sus necesidades o requerimientos.

Este deber se constituye en la tarea mínima que debe hacer el comprador y que no requiere mayor experticia o conocimiento, pero que en todo caso da lugar a la protección de su inversión y por ende su patrimonio. El comprador no puede trasladar luego de perfeccionar el negocio jurídico la carga de su negligencia al vendedor, cuando como en el presente caso hizo la tarea (levantamiento topográfico, solicitud de norma de uso de suelo, solicitud de concepto técnico a planeación) luego de comprar el inmueble; ante lo cual, no puede concluir que el predio no le sirve para lo que ella lo quería, que tiene vicios por el hecho de

que no conoció las características del predio, pero que cuando tomo las debidas diligencias mínimas se entero que no cumple con su necesidad personal.

En este punto quiero hacer énfasis, que la señora GARCÍA podía haber realizado todas las tareas necesarias antes de suscribir escritura, bien directamente o requiriendo la colaboración del señor LÓPEZ: **i.** que si las hubiera realizado se habría dado cuenta que el predio no cumplía con sus expectativas personales, **ii.** que la información que hoy aporta como prueba y las tareas que hizo debió realizarlas oportunamente, pues era la compradora quien sabia para que requería el predio, **iii.** que todas las situaciones de las que tuvo conocimiento sobre el predio estaban ahí expuestas en documentos de público conocimiento, **iv.** que para conocer estas situaciones solo debía hacer la tarea como compradora, pero no después, sino antes de adquirir el predio y **v.** que no puede trasladar su falta de diligencia al vendedor de buena fe, a quien tampoco le requirió ningún documento específico sobre el predio.

Como lo ha expuesto la doctrina las obligaciones del vendedor en un contrato de compraventa se limitan a dos: (i) hacer entrega de la cosa, y (ii) el saneamiento de la cosa vendida. En cuanto a la obligación de saneamiento, lo que busca la legislación (artículos 1914 y siguientes del Código Civil y artículo 934 del Código Comercio) es proteger al comprador frente a: (a) actos de terceros que perturben la posesión pacífica y (b) **defectos ocultos** de la cosa vendida. No obstante la protección consagrada en la ley, es pertinente recordar que existen unos requisitos que el comprador debe cumplir para poder alegar ante un juez la "acción redhibitoria" por la existencia de un **vicio oculto** de un predio que adquirió.

En este orden de ideas los vicios tienen que tener la característica que el comprador no haya podido conocerlos, lo cual hace que en transacciones inmobiliarias sea un deber del comprador realizar las debidas diligencias a la hora de analizar los activos que pretende adquirir y más si es para construir, pues de lo contrario el error en la adquisición del predio es imputable a la culpa leve del comprador.

2.- El Vicio Oculto

La demandante señala en el hecho décimo de la demanda que es obligación del vendedor salir al saneamiento de "cualquier vicio". Como se analiza en el presente escrito, el vendedor tiene la obligación de salir al saneamiento de aquellos vicios que son ocultos, y que por tanto el comprador no conocía y no tenía la posibilidad de conocer como lo dice su expresión porque estaban ocultos, escondidos, imperceptibles, con total dificultad para ser conocidos con la mínima diligencia, y también mediando la mala fe del vendedor que por razón de su profesión u oficio tuviera el conocimiento y experticia sobre la existencia del vicio, situación frente a la cual, preciso al despacho que el vendedor BENITO EDUARDO LÓPEZ desarrolla como actividad económica principal transporte de carga por carretera y comercio al por menor; y que en todo caso el predio La Truchera lo había comprado como inversión y arraigo en el municipio por vínculos afectivos.

El Carácter Oculto del Vicio.

El numeral 3 de los artículos 1858 y 1915 del Código Civil consagra como uno de los requisitos para que proceda la acción judicial, el carácter oculto del vicio,

frente a lo cual se precisa la necesidad de no haberlos manifestado el vendedor, **Y** en forma copulativa, más no disyuntiva, **ser de tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos.** Resaltados frente a los cuales ya nos referimos en precedencia, precisando que la NORMAL debida diligencia podría haber determinado si el predio tenía afectaciones, las cuales por lo demás eran obvias en cuanto a las fuentes hídricas que normalmente son un plus frente a cualquier predio, al punto que siempre una propiedad se hace mas atractiva cuando las tiene; pero que también generan ciertas cargas de protección al medio ambiente por el impacto en el interés general.

En cuanto a la reserva vial, ésta no termina generando un perjuicio o menoscabo económico porque las administraciones municipales o departamentales tienen que comprar el área destinada para reserva vial, y como regla general a un muy buen precio del que esta señalado para el metro cuadrado del área que adquiere la administración.

El vicio no es oculto cuando:

- a. **Es manifiesto:** Lo cual excluye la responsabilidad del vendedor, se entiende referida a cualquier situación que se encuentre a la vista, hecho que se puede predicar de las 2 fuentes hídricas que están dentro del predio, las cuales es de conocimiento general y dominio público que sus rondas son de especial cuidado y por tanto de protección por el impacto que tienen en el interés general.
- b. **Es reconocible por un perito mediante el uso de la mínima diligencia o por el propietario con los mínimos requerimientos a las autoridades administrativas:** El vendedor no responde por aquellos defectos que el comprador podría haber conocido fácilmente.

No son vicios ocultos aquellos defectos, que si bien no son fácilmente detectables por un comprador medio, si lo son por un perito mediante una mínima diligencia, o el mismo comprador puede tener el conocimiento mediante la solicitud a las autoridades administrativas de la documentación técnica y jurídica del predio y mas cuando en el se pretende desarrollar un proyecto.

- c. Ha sido conocido por el comprador al tiempo de la conclusión del contrato, en el presente caso esto ocurrió al mes siguiente cuando realizó las debidas diligencias con una normal actividad en el predio que adquirió.

3.- Limitaciones al derecho de dominio

Las limitaciones al derecho de dominio son las restricciones al uso, goce y disposición de la propiedad que han sido generadas por actos de quien es o ha sido propietario de un predio, o por cargas impuestas por interés general o particular como cuando se verifican circunstancias específicas como el caso de la servidumbre.

Algunas limitaciones de dominio son: Adjudicación por sucesión de un predio, afectación de vivienda familiar, compraventa de derechos de cuota, compraventa de nuda propiedad, compraventa de subsuelo con derecho registral, compraventa de usufructo, condición resolutoria expresa, condición suspensiva, constitución de fideicomiso civil, constitución de usufructo, constitución de patrimonio de familia constitución de régimen de condominio,

constitución de reglamento de propiedad horizontal, declaratoria de indivisión, derecho de uso, donación nuda propiedad, donación de usufructo, liquidación, efecto plusvalía, pacto de reserva de dominio, pacto de retroventa, remate derecho de cuota y servidumbre.

En el caso que nos ocupa no se presenta una limitación del derecho del dominio en el sentido jurídico, toda vez que esas limitaciones corresponden a actos jurídicamente registrados o legalizados de quien ha sido o es propietario de un inmueble que impiden la realización de otros actos. Para efectos del negocio jurídico objeto de demanda debe precisarse que estas limitaciones pueden ser observadas en los certificados de libertad, en las escrituras o incluso en los certificados catastrales, saliéndose de esta forma de la esfera del vicio oculto, pues lo normal es que estas limitaciones sean objeto de registro porque su finalidad es que sean oponibles a terceros.

4. Gravámenes

El gravamen se refiere a un tributo, carga de impuestos o crédito sobre la propiedad, como una hipoteca que garantiza el pago de una obligación, pero no limita el dominio sobre el bien.

En el inmueble denominado La Truchera no existen gravámenes o cargas tributarias, fiscales o económicas que tengan el bien como garantía de la obligación o este sujeto a una obligación pendiente de pago. Estos gravámenes pueden ser observados en los certificados de libertad, en ocasiones en las escrituras, y a través de los paz y salvos tributarios de los predios.

5.- El Informe denominado "Levantamiento Topográfico" no cumple con los requisitos legales.

El informe denominado "Levantamiento Topográfico" no está elaborado ni presentado en cumplimiento de lo prescrito en el Código General del Proceso en cuanto al dictamen pericial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 226, como se observa:

- El perito debe manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que: su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. (Párrafo 4, artículo 226 C.G.P)
- El dictamen debe como mínimo tener la siguiente información y declaraciones (Párrafo 6, artículo 226 C.G.P):

"2.- La dirección, el número de teléfono (...) y los demás datos que faciliten la localización del perito.

3.- (...) Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4.- La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5.- La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro

(4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presento, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual verso el dictamen.

6.- Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7.- Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8.- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9.- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación”.

- Como se expuso en el hecho séptimo, la demandante no señaló en el escrito de la demanda que el levantamiento topográfico estableció el área del predio en 4.683.75 m², aun cuando la venta por el señor LÓPEZ como consta en la escritura pública No. 2.870 de fecha 3 de agosto de 2017, corresponde a 3.200 metros. Presentando el predio un área superior en 1.483 metros, que corresponden aproximadamente al 46,35 % adicional al área vendida.

Sin embargo en el documento denominado “CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA” No. 134 de fecha 27 de septiembre de 2017 emitido por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de San Francisco de Sales, el AREA DEL PREDIO esta señalada en 6.000 mts² y el área construida en 685 ms², **es decir que el área vendida corresponde al 50% del valor real del área predio**, lo cual nos genera dos observaciones: en primer lugar que el levantamiento topográfico que realizó el técnico tiene imprecisiones en su medición, y en segundo lugar que si bien el Predio La Truchera se vendió como cuerpo cierto, el área entregada en venta es superior a la pactada, y por ende lo pudo ser su precio (teniendo en cuenta que el valor de los predios se establece multiplicando el valor del metro cuadrado por el número de metros que se venden). Esta situación se expone como meramente ilustrativa por cuanto en todo caso la venta se realizó como cuerpo cierto, pero si evidencia que mi representado actuó de buena fe en el presente negocio jurídico.

La realización del levantamiento topográfico es una de las debidas diligencias del comprador de un predio para tomar la decisión de su adquisición, pues es ésta actividad la que define el área que se va a comprar y presenta un estudio técnico y descriptivo de un terreno para determinar las características físicas, geográficas y geológicas del mismo, así como también establecer las variaciones y alteraciones.

Adicionalmente en el estudio topográfico emitido por Carlos Hernando Quiroga Alarcón, este técnico expuso bajo su criterio personal el uso del suelo del predio, apreciación subjetiva que no es del resorte de un levantamiento topográfico, y mas aún cuando la prueba idónea para establecer el uso del suelo es el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT.

VI. ACERVO PROBATORIO

Solicito al señor Juez Decretar las pruebas que se solicitan a continuación y dar valor probatorio a los documentos que se aportan, para ser tenidos en cuenta en el trámite de la presente demanda:

1. Documentales

Se solicita tener como pruebas los registros fotográficos del predio La Truchera en las condiciones que fue entregado por el señor BENITO EDUARDO LÓPEZ a la compradora, en veintinueve (29) folios. (Anexo 2)

2. Testimoniales

Se solicita decretar los siguientes testimonios

2.1. El señor **GEINER NORBERTO ROJAS FRANCO**, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de San Francisco – Departamento Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.158.897 expedida en San Francisco – Cundinamarca, con el propósito que deponga sobre las condiciones del Predio La Truchera desde antes de ser adquirido por el señor LÓPEZ en el año 2014 y hasta la fecha, teniendo en cuenta que ha residido toda su vida en la vereda y su vivienda esta ubicada en el lote contiguo al del negocio jurídico que nos ocupa, y en general lo que le conste entorno a los hechos de la presente demanda.

El señor **ROJAS FRANCO**, puede ser notificado en el Municipio de San Francisco – Departamento de Cundinamarca, en la Finca Santa Rosa ubicada en la Vereda San Miguel, correo electrónico: paola.murcia73@gmail.com, o por intermedio de la suscrita apoderada quien informara las comunicación que en tal sentido expida la Secretaria del Juzgado.

2.2. El señor **HUGO FERNANDO MALPICA GONZÁLEZ**, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Tenjo – Departamento Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.189.482 expedida en Mosquera–Cundinamarca, con el propósito que deponga sobre las condiciones del Predio La Truchera, toda vez que cuando el señor LÓPEZ adquirió el inmueble el señor MALPICA lo ocupaba en calidad de arrendatario, contrato que se prorrogó por su solicitud por dos meses más. Así como también para que deponga sobre lo que le conste entorno a los hechos de la presente demanda.

El señor **MALPICA GONZÁLEZ**, puede ser notificado en el Municipio de Tenjo–Departamento de Cundinamarca, en el sector Los Pinos Km 2 Vía Tenjo – Tabio, correo electrónico: ferjass2002@gmail.com, o por intermedio de la suscrita apoderada quien informara las comunicación que en tal sentido expida la Secretaria del Juzgado.

2.3. El señor **DAVID JULIAN ROJAS FRANCO**, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de San Francisco – Departamento Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.033.929 expedida en Bogotá, con el propósito que deponga sobre las condiciones del Predio La Truchera desde antes de ser adquirido por el señor LÓPEZ en el año 2014 y hasta la fecha, teniendo en cuenta que ha residido toda su vida en la vereda y su vivienda esta ubicada en el lote contiguo al del negocio jurídico que nos ocupa, y en general lo que le conste entorno a los hechos de la presente demanda.

El señor **ROJAS FRANCO**, puede ser notificado en el Municipio de San Francisco – Departamento de Cundinamarca, en la Dirección Carrera 2 # 1 – 49/53, Barrio San Agustín, correo electrónico: diego76527@hotmail.com o por intermedio de la suscrita apoderada quien informara las comunicación que en tal sentido expida la Secretaria del Juzgado.

VII. ANEXOS

- 1.- Original con reconocimiento de firma y presentación personal del poder otorgado por el señor BENITO EDARDO LÓPEZ, a la suscrita apoderada en un (1) folio. (Anexo No.1)
- 2.- Los relacionados en el acápite de pruebas documentales, correspondientes a 29 registros fotográficos. (Anexo No.2)

VIII. NOTIFICACIONES

El señor BENITO EDUARDO LOPEZ recibe notificaciones en la información de contacto que se relaciona a continuación:

- Dirección de Notificación Judicial: Calle 76 No. 52 – 53, en la ciudad de Bogotá
- Correos electrónicos: benitoelopez@hotmail.com
- Teléfono Móvil: 310 8078889

La suscrita apoderada recibe notificaciones en la información de contacto que se relaciona a continuación:

- Dirección de Notificación Judicial: Carrera 7 No. 83 – 29 oficina 704, Edificio Centro Empresarial La Cabrera, en la ciudad de Bogotá.
- Correos electrónicos: tgonzaleztorres@hotmail.com
- Teléfono Móvil: 310 261 22 90

Del H. Despacho.

Atentamente,



Tatiana Gonzalez Torres
c.c. 52.301.742 de Bogotá
T.P. 100.363 del C.S. de la J.

Bogotá D.C., Junio 15 de 2021



Señores
JUZGADO 3 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

Referencia: Otorgamiento de Poder
Proceso Declarativo Verbal
Radicado: 110013103003 2018 00237 00
Demandante: Rosa Ines García
Demandado: Benito Eduardo López

BENITO EDUARDO LÓPEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.452.757 expedida en la ciudad de Bogotá, por medio del presente escrito confiero **PODER** especial, amplio y suficiente a la abogada **TATIANA GONZALEZ TORRES**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.301.742 de Bogotá y portadora de la Tarjeta Profesional No. 100.363 del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente y ejerza mi defensa técnica en la **DEMANDA VERBAL DE RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA** instaurada por la señora **ROSA INES GARCIA AVILA** dentro del radicado de la referencia.

Mi apoderada esta facultada para desarrollar lo establecido en la sección segunda, título único, capítulo IV, del código general del proceso, en los términos de los artículo 73 y ss del Código General del Proceso, dando la facultad para contestar la demanda, conciliar, desistir, transigir, renunciar, sustituir, reasumir, interponer recursos, presentar reconvencción y demás facultades que confiere la ley para la defensa de mis derechos e intereses legítimos, así mismo las del artículo 70 del Código de Procedimiento Civil.

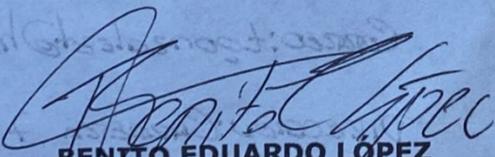
Solicito reconocerle personería para los efectos de este poder.

La información de contacto del suscrito de acuerdo con el requerimiento del Decreto 806 de 2020, es la siguiente:

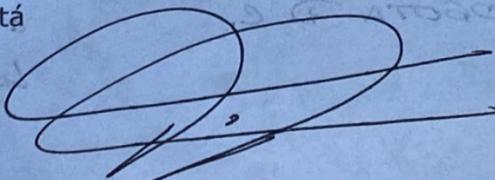
- Dirección: En la ciudad de Bogotá en la Calle 76 No. 52 - 53.
- Correo electrónico: benitolopez@hotmail.com

Cordialmente,

benitolopez@hotmail.com
Teléfono móvil: 310 8078889


BENITO EDUARDO LÓPEZ
c.c. 79.452.757 de Bogotá

Aceptó


TATIANA GONZALEZ TORRES
C.C. 52.301.742 de Bogotá
T.P. 100.363 del C. S. de la J.























































