REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022)

RADICADO N°	05001 40 03 028 2019 - 00864 01
PROCESO:	Verbal – Acción Redhibitoria-
DEMANDANTE:	Hugo de Jesús Bedoya Valencia
DEMANDADO:	Fabio Alberto García Ramírez
INSTANCIA:	Primera Instancia.
PROVIDENCIA:	Sentencia N° 1 0 3
TEMAS Y SUBTEMAS.	Cuando NO se demuestra que la totalidad de las facturas son de reparación del daño de alcantarillado, no es viable su reconocimiento
DECISIÓN:	Confirma sentencia apelada

1. ASUNTO A TRATAR

Procede este Despacho a proferir sentencia de segunda instancia, dentro del presente proceso **VERBAL DE ACCIÓN REDHIBITORIA** instaurado por HUGO DE JESÚS BEDOYA VALENCIA en contra del señor FABIO ALBERTO GARCÍA RAMÍREZ proveniente del **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.**

2. LAS PRETENSIONES

Se formularon así:

PRINCIPAL

Exigir la rebaja en el precio de venta y posterior devolución del dinero al señor FABIO ALBERTO GARCÍA RAMÍREZ, por los perjuicios en la acción redhibitoria, por los daños internos en el inmueble de la carrera 29 N° 40 A – 20, primer piso, interior 116, por la suma de **$ 28.500.000,00**, conforme el artículo 1914 del Código Civil.

CONSECUENCIALES

Exigir la rebaja en el precio de venta y posterior devolución del dinero por pago de los intereses del préstamo en Cootrafa, por valor de **$ 13.814.201.**

Exigir la rebaja en el precio de venta y posterior devolución del dinero por concepto del pago de cánones de arrendamiento en los 3 meses que duró la obra **$ 551.500,00 x 3 = 1.654.500.**

SUBSIDIARIAS

Que se condene al demandado al reconocimiento y pago de lo que extra y ultrapetita se declare por el juez.

Que se condene al reconocimiento y pago de las costas y agencias en derecho.

ANTECEDENTES.

El vocero judicial de la parte demandante expuso en el libelo introductor, los siguientes:

1. Las partes celebraron promesa de compraventa el 18 de marzo de 2018 sobre un lote de terreno con casa de habitación, situada en el primer piso de la carrera 29 N° 40 A – 20, interior 116, que consta de salón, 2 patios, 3 alcobas, comedor y un baño, con matrícula inmobiliaria N° 001-547260.

2. Una vez en firme la promesa de compraventa y cumplido lo pactado en ella, mediante la escritura pública N° 1.257 de la notaría 4ª de Medellín, se hizo entrega del inmueble.

3. En la promesa de compraventa se estipuló que el inmueble se debía entregar en mayo de 2018, pero se entregó en el mes de octubre, 5 meses después y nunca se enteró de los daños que éste poseía.

4. Informa que una vez entregado el inmueble se da cuenta que tiene problemas en la construcción, porque tiene el alcantarillado roto, cajas de distribución de aguas residuales en ladrillo sin esmaltar que producen humedades y afectan la estabilidad del edificio.

5. Adujo que contactó al vendedor demandado señor Fabio Alberto García Ramírez para enseñarle las humedades y le dijera que tiempo tenía el alcantarillado, afirmando éste que estaba bueno y que tenía poco tiempo de ser cambiado, pero no aceptó que se buscara un oficial de construcción para que verificara la veracidad de su dicho y se estableciera de donde provenían las humedades.

6. Una vez se perforó, se evidenció que el alcantarillado nunca lo habían cambiado ya que era de tubos de cemento con más de 30 años y que había colapsado, produciéndose las humedades por las filtraciones, de donde evidencia que al momento de la venta se le ocultaron esos vicios deliberadamente, actuando de mala fe el vendedor, por lo que debió proceder a realizar las reparaciones pertinentes para habitar la casa.

7. Que los arreglos y reparaciones del inmueble tuvieron una duración de 3 meses, mismas que se iniciaron en octubre de 2018 y culminaron en enero de 2019, debiendo pagar arriendo durante ese lapso, lo que le generó daños y perjuicios.

8. Manifiesta igualmente, que por concepto de cambio de alcantarillado, reparaciones, instalación de piso, mano de obra calificada, pago de arriendo por 3 meses, pagó la suma de **$ 14.170.000,00**, de lo cual adjunta los recibos como prueba.

9. Que se vio obligado a hacer un préstamo en COTRAFA y que aún se encuentra pagando, para la reparación de los vicios ocultos del inmueble, por la suma de **$ 28.500,000,00** y cancela por intereses la suma de **$ 13.814.201,00.**

10. Significando lo anterior, que el vendedor Fabio Alberto García Ramírez conocía los defectos de la cosa y decidió no manifestarlos antes de la venta.

11. Se exige la rebaja en el precio de la venta, por los perjuicios de la acción redhibitoria, causados por los daños internos en la propiedad ubicada en la carrera 29 N° 40 A – 20, primer piso, interior 116, conforme a los hechos narrados, toda vez que al vendedor demandado se le canceló la totalidad del dinero exigido por la venta del citado inmueble.

TRÁMITE Y RÉPLICA.

La demanda fue admitida mediante auto del 9 de agosto de 2019 (fl. 227 C.1 documento digital en PDF), el que fue debidamente notificado al demandado.

A través de apoderado judicial, el accionado replicó en debida oportunidad oponiéndose a las pretensiones incoadas.

Asimismo, elevó como medios exceptivos: i). "*Prescripción*" argumentando que la entrega real del inmueble se hizo el 2 de mayo de 2018 mediante la escritura pública N° 1.257 de la notaría 4ª de Medellín, por lo que conforme al artículo 1923 del Código Civil, operó la prescripción de la acción redhibitoria, ii). "*Falta de legitimación en la causa por pasiva"*.

Luego del trámite propio de la primera instancia se profirió la decisión de la instancia.

LA SENTENCIA APELADA

En el fallo de primer grado, la Juez 28 Civil Municipal de Oralidad de Medellín –Antioquia- emitió sentencia el 21 de octubre de 2020, en la cual declaró no probadas las excepciones de Prescripción y Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva, declaró responsable al demandado Fabio Alberto García Ramírez de los vicios redhibitorios, lo condenó a rebajar del precio pagado por el demandante por el inmueble la suma de **$ 4.230.253,00** que deben ser indexados al momento de la sentencia y posterior a ello causará intereses tal como lo dispone el artículo 1617 del Código Civil, también lo condenó a pagar a título de indemnización a favor del demandante la suma de **$ 1.654.500,00** que deberá ser indexada al momento de la sentencia y posterior a ello causará intereses tal como lo dispone el artículo 1617 del Código Civil y lo condenó en costas, fijando como agencias en derecho la suma de 3 SMLMV.

REPAROS DE INCONFORMIDAD

La parte actora de manera oportuna, interpuso recurso de apelación y expuso como reparos de inconformidad, que *la Juez a quo* niega la indemnización de perjuicios, a pesar de haberse demostrado con pruebas documentales y testimoniales que el demandante adquirió un préstamo con COTRAFA y que de dicho préstamo se vio obligado a gastar la suma de ($ 28.500.000,00), para costear las reparaciones, más sus intereses, aduciendo que no existe nexo causal para decir que ese crédito fue tomado para las reparaciones del alcantarillado.

Que sólo reconoce el valor de los cánones de arrendamiento comprendidos entre los meses de octubre a diciembre de 2018 por un valor de QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M.L. ($551.500,00) cada uno, para un total de UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS M.L. ($1.654.500,00), a título de indemnización, misma que será indexada al momento de la sentencia y que con posterioridad a ella generará intereses conforme al art 1617del Código Civil.

Tampoco le reconoció el pago de las facturas de folio 16 $70.000,00 reja. Folio 33 constancia de cancelación $167.000 y $76.200 y folio 127 al 129 por $418.000,00, $333.000,00 y $44.000,00, por no ser reparaciones necesarias por el cambio de alcantarillado ya que esos valores fueron destinados a personas diferentes al demandante, encontrando probado conforme al artículo 167 del Código General del Proceso, solamente el valor de la tubería que suma $4.230.253,00, que deberá ser indexada al momento de proferir la sentencia y causará intereses conforme lo dispone el artículo 1617 del Código Civil; es por ello que solicita tener en cuenta todos los recibos aportados con la demanda, en razón a que los valores de la mano de obra se debió pagar a diferentes trabajadores y que los conceptos de cada uno de los recibos fue avalado en la audiencia por el perito.

Por su parte el apoderado de la parte demandada, igualmente apeló y alegó que en la escritura pública N° 578 del 9 de marzo de 2016 constitutiva del reglamento de propiedad horizontal, en su artículo 23 estipula los coeficientes de copropiedad en gastos y expensas comunes, y en la sentencia se dice que la factura que obra a folio 16 por valor de $ 2.200.000, fue pagada para reparar el alcantarillado o remendada de pisos, y las facturas que obran a folios 36 a 57, son todas de tubería, gasto necesario para cambiar el alcantarillado, y que tienen un valor de $ 3.658.557,00; además que los documentos que obran a folio 16 y los que obran de folios 36 a 56, fueron pagos generados en razón a ese cambio de alcantarillado, como así lo expresó claramente el perito, y las demás facturas pueden ser atribuibles a reparaciones que tuvo que hacer don HUGO en razón a cambio de los closets, a toda esa ruptura que tuvo que hacer en el inmueble y las reparaciones adicionales.

Agregó que presenta inconformidad con la sentencia de primer grado "*...porque veo que el valor del derecho a rebajar el precio de la venta es de $ 4.320.253, por los daños ocasionados, a sabiendas de que tanto el daño del alcantarillado, la compra de PVC y la mano de obra, debe ser asumido por todos los copropietarios del edificio".*

Solicitando en consecuencia, que la sentencia del 21 de octubre de 2020, proferida en el Juzgado 28 Civil Municipal, sea revocada o reformada, CONDENANDO al demandado Fabio Alberto García Ramírez a rebajar respecto del precio pagado por el inmueble que fuera objeto de negociación con la parte demandante la suma de **$ 1.521.053,00** y no **$ 4.320.253,00**, como lo estipula el fallo, por lo que la suma de **$ 1.622.053,00** es la que deberá ser indexada al momento de esta sentencia y posterior a ella causará intereses conforme al artículo 1617 del Código Civil.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Los apoderados judiciales de la parte demandante y demandada recurrentes, sustentaron el recurso de alzada por ellos interpuesto dentro del término para ello concedido, exponiendo los

mismos argumentos mostrados ante la *a quo*, sin indicar o reforzar con otras manifestaciones sus dichos anteriores.

Cumplido lo anterior, es la oportunidad para tomar la decisión que en segunda instancia corresponde, no sin antes realizar las siguientes,

3. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero indicar que este Despacho es el competente para conocer y dar trámite a la apelación de sentencia proferida por el Juzgado de primera instancia.

Previo a penetrar en el asunto que concita la atención del Despacho debe advertirse que el legislador dispuso que el recurso de apelación debe ser sustentado, y que para ello el apelante debe exponer las razones de su inconformidad, lo que delimita el pronunciamiento del Juez de segundo grado, quien, en consecuencia, resuelve la alzada en relación con las alegaciones del recurrente.

En este caso, sin embargo, se conoce de la apelación de la sentencia de la parte demandante y del demandado, luego de conformidad con el mandato contenido en el artículo 328 del Código General del Proceso, se proveerá sin limitación, pero teniendo en cuenta los argumentos expuestos en la sustentación del recurso.

Pues bien, para definir la instancia es preciso recordar que la **ACCIÓN REDHIBITORIA** es una acción propia del ámbito del derecho civil, más concretamente, ligada a la compraventa, que puede ser ejercitada por el comprador en los supuestos en los que **el bien adquirido mediante contrato de compraventa presente vicios ocultos**, y supone la facultad o el derecho a **desistir del contrato**, exigiendo el abono de los gastos en los que se haya incurrido

En todo caso, se trata de una acción resolutoria, cuya finalidad es la finalización del contrato, liberando al comprador del mismo.

Consiste en el derecho del comprador a resolver el contrato de compraventa en los casos en los que **la cosa adquirida presente vicios o defectos que impidan utilizarla para el propósito a que se destina**, así como que tales vicios no sean apreciables a simple vista o reconocibles en un examen en el momento de la entrega. Tales defectos deben, en suma, **ser graves, estar ocultos y ser anteriores a la compra.**

Asimismo, debe ser posible **probar que el vendedor actuó de mala fe**, es decir, que conocía los defectos de la cosa que vendía, ocultándoselos al comprador de manera intencionada.

Su existencia es inherente al contrato de compraventa y, para su ejercicio, necesita de una reclamación judicial, y puede acompañarse de una indemnización por **daños y perjuicios**, si es el caso. Es posible usarla durante los seis meses posteriores a la entrega de la cosa objeto de compraventa, caducando la misma una vez vencido dicho plazo.

También la legislación civil prevé, que la finalidad de la acción redhibitoria es la rescisión del contrato o la rebaja proporcional del precio por la existencia de vicios ocultos a elección del

comprador. Si este opta por la *quanti minoris* puede conservar el bien con el derecho a la disminución del precio a un valor justo.

El vicio oculto presupone la concurrencia de los presupuestos señalados por el artículo 1915 del Código Civil, esto es,

1. Haber existido al tiempo de la venta.

2. Ser tales, que por ello la cosa vendida no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3. No haberlos manifestado el vendedor, y ser de tal magnitud que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Las razones expuestas por la Juez de primer grado para no tener en cuenta todos los valores pretendidos en la demanda, se hicieron consistir en:

a) Que en la carga de la prueba a cargo de la parte demandante conforme al artículo 167 del Código General del Proceso, no se logró demostrar que todas las facturas allegadas al proceso hayan sido consecuencia de los daños presentados por el alcantarillado del inmueble y por eso reconoció la suma de **$ 4.230.253,00**, como valor de los daños probados, ordenando sea rebajado respecto del precio pagado por el inmueble, cifra que será indexada al momento de la sentencia y posterior a ella causará intereses conforme al artículo 1617 del Código Civil.

En el recurso de apelación presentado por la parte actora simplemente se insiste en que se deben reconocer estos rubros sin ofrecer razones que permitan al juez de segundo grado conocer con qué prueba se refuta lo afirmado por el *a quo.* Por el contrario, revisadas nuevamente las pruebas documentales se advierte que, tal y como lo concluyó la juez de primera instancia, no todas permiten ofrecer claridad y certeza necesarias para concluir que están relacionadas con los daños presentados en el alcantarillado del inmueble.

Se insiste pues que el argumento según el cual, el demandante confiaba en los recibos que le entregaban para demostrar esta erogación, no permite tener la certeza necesaria que soporte la sentencia judicial y con ella la condena solicitada, pues no se trajo ninguna otra prueba que permitiera corroborar esta afirmación. De manera que no hay razón para modificar esta decisión en segunda instancia.

b) También sobre la pretensión de indemnización de perjuicios para que se reconozcan los intereses del crédito aprobado por Cotrafa por valor de **$ 3.814.201,00**, consideró que no había lugar a ello porque el demandante mismo advirtió en su interrogatorio, que ese crédito no fue adquirido para la reparación de los daños del inmueble atribuidos a los vicios reconocidos en el proceso, sin que haya un nexo causal entre la tramitación del crédito para mayo de 2018 y los daños al inmueble advertidos solamente al momento de la entrega material del bien, pudiendo concluir, que dicho préstamo no fue adquirido en razón de los referidos daños. Por tal razón, no se advierte justificación para variar la decisión de primer grado, pues como se dijo, está sujeta a

la valoración de la prueba de interrogatorio de parte que se practicó en primera instancia. Recuérdese que en la práctica de dicha prueba, el mismo demandante reconoce que la real intención para adquirir el crédito, tramitado con fecha anterior a la de aquélla en que se percartó de los vicios del bien, era diferente a la informada en la demanda.

c) Sobre la sustentación del recurso por parte del apoderado del demandado, se advierte que la sentencia explicó con claridad el porcentaje que le correspondía al demandante en relación con el régimen de propiedad horizontal. Se dijo cuáles eran los conceptos a los que se aplicaba el porcentaje siendo concretamente aquéllos relacionados por los valores de $2.200.000 y $3.658.557, luego no existe razón para variar la decisión de la juez de primer grado frente a este asunto pues, como se dijo, sólo estos están discriminados como gastos que debían soportar todos los copropietarios. Nótese que los conceptos a los cuales se condenó el demandado están explicados en la sentencia, haciendo alusión a cuáles de ellos se les aplica el porcentaje contenido en el reglamento de propiedad horizontal y cuáles no. De manera que el argumento expuesto por el recurrente, no resulta de recibo en esta instancia.

d) Colofón de lo anterior, considera este Despacho Judicial que la *iudex a quo* acertó al no reconocer todas y cada una de las facturas aportadas al proceso como valor de la reparación de los daños causados al inmueble por los vicios redhibitorios, y en tal sentido se confirmará la sentencia opugnada.

d) Las costas*.* No se condenará en costas por las resultas del recurso.

4. LA DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: CONFIRMA la decisión proferida en la primera instancia, dentro de este proceso verbal de **ACCIÓN REDHIBITARIA** incoado por HUGO DE JESÚS BEDOYA VALENCIA en contra del señor FABIO ALBERTO GARCÍA RAMÍREZ.

SEGUNDO: No se condena en costas en esta instancia a los recurrentes por las resultas de este recurso.

TERCERO: En firme esta sentencia, devuélvase VIRTUALMENTE el proceso a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

TATIANA VILLADA OSORIO
J U E Z

f.m.

Firmado Por:
Tatiana Villada Osorio
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 012 Oral
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c13d364e3056e9aba0a7ef552dd4d1bb6dbedf4e0e51baebbbee4b9cd86eff69**
Documento generado en 29/07/2022 08:19:17 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica