

Pede. 5/12/19
Actu. 23/01/20
Actu. 18/02/20
Actu. 17/02/21

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10ª. No. 14-33 PISO 12º

CLASE DE PROCESO:

VERBAL

RESOLUCION CONTRATO
DEMANDANTE

FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO C. C. No.
17135853

DEMANDADO

GLADYS LYDIA GELVEZ DE GARCIA C.C. No. 27946811

CUADERNO No. UNO(1)

RADICADO DEL PROCESO
110013103025201900782 00

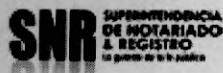
19-00782

150

REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quantum minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Prueba Documental No.1

Certificado de Tradición - 50C-46064



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210211776739245676

Nro Matrícula: 50C-46064

Pagina 1

Impreso el 11 de Febrero de 2021 a las 04:18:13 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 10-05-1972 RADICACIÓN: 72025435 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 06-05-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0084APDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE DOS PLANTAS CON TODOS SUS SERVICIOS ANEXIDADES INSTALACIONES JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA
CONSTRUIDA EN LA URBANIZACION LA VICTORIA LOTE #6 DE LA MANZANA C DE LA URBANIZACION REGISTRO CATASTRAL 54A152
COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: "POR EL NORTE EN 18.35 METROS CON EL LOTE #5 DE LA MANZANA C DEL PLANO DE
LA URBANIZACION LA VICTORIA SECTOR ORIENTAL DEL BARRIO DE CHAPINERO DE BOGOTA QUE ES O FUE DE MANUEL PEYA Y ELISA
RESTREPO ANTIGUOS VENDEDORES POR EL SUR EN 20 20 METROS CON LA CALLE 54. A: POR EL ORIENTE EN 13.33 METROS CON LA CARRERA
15 POR EL OCCIDENTE EN 13.20 METROS CON LA CASA 15-24 DE LA CALLE 54. A. QUE ES O FUE DE ALFONSO OSPINA".

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 54A 15 08 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 54 A 15-18 LOTE 6 MANZANA C URBANIZACION LA VICTORIA

1) CALLE 54 A 15-08 LOTE 6 MANZANA C URBANIZACION LA VICTORIA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-09-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3505 del 25-08-1966 NOTARIA 7A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARTUNDUAGA PAREDES ALFREDO

A: BASTO PAREDES AURA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-05-1972 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2663 del 28-12-1971 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$110,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BASTO PAREDES AURA

A: ARTUNDUAGA MEJIA LINA CLEMENCIA

X

A: ARTUNDUAGA MEJIA MARIA CLARA

X

A: ARTUNDUAGA MEJIA MONICA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-07-1992 Radicación: 44121



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210211776739245676

Nro Matrícula: 50C-46064

Pagina 2

Impreso el 11 de Febrero de 2021 a las 04:18:13 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1905 del 19-06-1992 NOTARIA 32 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARTUNDUAGA MEJIA LINA CLEMENCIA PATRICIA

CC# 41607276

DE: ARTUNDUAGA MEJIA MARIA CLARA JOSE

DE: ARTUNDUAGA MEJIA MONICA AMPARO

A: GARCIA GELVEZ Y CIA. S. EN C.

NIT# 60040725 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-12-2004 Radicación: 2004-112632

Doc: ESCRITURA 5159 del 12-11-2004 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$110,250,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA GELVEZ & CIA S EN C.

NIT# 8600407252

A: GELVEZ DE GARCIA GLADYS LYDIA

CC# 27946811 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-12-2004 Radicación: 2004-112632

Doc: ESCRITURA 5159 del 12-11-2004 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GELVEZ DE GARCIA GLADYS LYDIA

CC# 27946811 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-12-2004 Radicación: 2004-112634

Doc: ESCRITURA 5499 del 01-12-2004 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 5159 DE 12-11-2004 NOT EN CUANTO AL NOMBRE E IDENTIFICACION CORRECTA
DEL COMPRADOR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA GELVEZ & CIA S EN C.

NIT# 8600407252

A: GELVEZ DE GARCIA GLADYS LYDIA

CC# 27946811 X

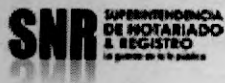
ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-02-2018 Radicación: 2018-15557

Doc: OFICIO 7202 del 19-02-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA
DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210211776739245676

Nro Matrícula: 50C-46064

Pagina 3

Impreso el 11 de Febrero de 2021 a las 04:18:13 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-39466

Doc: ESCRITURA 1251 del 11-05-2018 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES A V F

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GELVEZ DE GARCIA GLADYS LYDIA

CC# 27946811

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-06-2018 Radicación: 2018-44781

Doc: ESCRITURA 2874 del 08-06-2018 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$610,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GELVEZ DE GARCIA GLADYS LYDIA

CC# 27946811

A: ROJAS OBANDO FRANKLIN NELSON

CC# 17135853 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-06-2018 Radicación: 2018-44781

Doc: ESCRITURA 2874 del 08-06-2018 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROJAS OBANDO FRANKLIN NELSON

CC# 17135853 X

A: BANCO COOMEVA S.A. - BANCOOMEVA

NIT# 9004061505

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 1

Radicación: C2005-1649

Fecha: 15-02-2005

EN ANOTACIONES 4,5 Y 6 SE CORRIGIO PRIMER APELLIDO ES GELVEZ.AUXDEL35.(ART.35 D.L. 1250/70) T.C2005-1649.ABOGA112.

152

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondopago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210211776739245676

Nro Matrícula: 50C-46064

Pagina 4

Impreso el 11 de Febrero de 2021 a las 04:18:13 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-86897

FECHA: 11-02-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quanti minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Prueba Documental No.2

Acta de Entrega Material del Inmueble suscrita por las Partes el 26 de junio de 2018



Yolima Barbosa
Inmobiliaria

ACTA DE ENTREGA INMUEBLE

En Bogotá a los veintiséis (26) días del mes de junio del año 2018.

Se reunieron las siguientes personas: **GLADYS LIDIA GELVEZ DE GARCIA** en calidad de **VENDEDORA** de una parte y por la otra, **FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO**, quien actúa en calidad de **COMPRADOR**, con el objeto de dejar constancia que en la presente fecha, la **VENDEDORA** entregó al **COMPRADOR** el inmueble ubicado en la Calle 54A No. 15-08, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-460464, de la ciudad de Bogotá, en estado de funcionamiento y de conformidad con las especificaciones definidas en la promesa de compra-venta.

La Vendedora hace entrega de Sers (06) llaves del inmueble, además los servicios públicos instalados en el inmueble.

El **COMPRADOR** declara haber recibido de la **VENDEDORA**, el inmueble a entera satisfacción.

Para constancia de lo anterior se firma la presente acta en Bogotá a los veintiséis (26) días del mes de junio del año 2018.

VENDEDORA;

Gladys L. G. de Garcia
CC No. 27.946.811 de Bucaramanga

COMPRADOR;

Franklin Nelson Rojas Obando
FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO
CC No. 17.135.853 de Bogotá

REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quantum minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Prueba Documental No.3

Certificado de índice de precipitación expedido por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales IDEAM, de los meses de abril de 2018 a diciembre de 2019, suscrita el 10 de febrero de 2021 por Hugo Armando Saavedra Umba - Subdirector de Meteorología (E).



EL INSTITUTO DE HIDROLOGÍA, METEOROLOGÍA Y ESTUDIOS AMBIENTALES - IDEAM, POR SOLICITUD DEL SEÑOR JUAN PABLO GUTIÉRREZ ALZATE, FORMULADA A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB –ATENCIÓN AL CIUDADANO EL 08 DE FEBRERO DE 2021, RECIBIDA EN ESTA SUBDIRECCIÓN EL 09 DE FEBRERO DE 2021 CON RADICADO NO. 20219050013092.

CERTIFICA:

Que el comportamiento diario de la precipitación y su respectivo índice I (%), durante los meses de abril a diciembre de 2018 y de enero a diciembre de 2019 de acuerdo con la información preliminar disponible en nuestro banco de datos de la estación meteorológica Venado Oro Vivero (coordenadas geográficas 4°35'54.59" de latitud norte, 74°03'41.70" de longitud oeste, elevación 2725 metros), ubicada en la ciudad de Bogotá D.C, estación más cercana a la zona de su interés, fue el siguiente:

ESTACIÓN VENADO ORO VIVERO									
PRECIPITACIÓN * (mm)									
ABRIL-DICIEMBRE DE 2018									
DÍA	ABRIL	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
1	4,0	8,5	0,0	1,5	0,8	0,0	3,5	0,3	17,4
2	32,5	10,0	2,5	0,7	4,0	0,0	3,5	0,0	0,0
3	31,5	5,0	8,0	8,9	4,5	0,0	0,5	10,0	0,2
4	19,0	2,5	4,0	5,0	10,0	0,0	0,0	1,2	0,0
5	21,5	2,5	5,5	5,0	0,4	1,6	0,5	5,4	0,0
6	12,6	6,0	0,0	2,0	1,0	13,4	7,0	4,4	0,0
7	10,0	10,0	1,6	4,6	1,0	0,0	2,0	6,0	0,0
8	0,6	3,0	0,3	6,0	8,5	0,0	5,0	11,2	0,0
9	8,5	10,0	0,5	1,0	4,7	0,5	10,0	0,3	0,0
10	10,0	5,0	5,5	0,6	7,0	0,5	1,0	0,3	0,0
11	2,6	4,5	4,5	0,5	5,0	10,0	0,6	1,0	0,0
12	12,0	7,0	0,5	1,5	3,0	10,0	6,0	0,5	0,5
13	22,0	0,6	11,2	1,0	0,4	0,3	10,0	6,5	6,0
14	7,2	9,0	0,3	1,0	2,5	3,0	10,0	20,0	0,0
15	0,3	10,6	0,0	7,0	0,3	4,9	0,3	0,0	0,0
16	4,0	0,3	5,0	2,0	0,3	0,0	0,0	0,5	0,0
17	ND	0,0	1,6	5,0	0,5	0,3	0,0	2,5	0,0
18	ND	0,4	4,0	0,3	2,0	0,0	0,0	0,5	0,0
19	0,0	0,6	4,7	1,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
20	1,0	2,5	2,3	0,0	0,3	0,0	6,0	0,5	0,0
21	1,0	3,5	0,5	0,0	3,0	0,5	0,5	0,7	0,0
22	0,0	14,6	0,0	5,0	2,0	2,0	0,7	1,0	0,0



Bogotá, D.C. Colombia - Sur América
Sede correspondencia
Calle 25 D No. 96 B - 70 Bogotá D.C. Código postal: 110911
PBX (571) 3527160 Fax Server: 3075621 - 3527160 Opc.2
Línea Nacional 018000110012 - Pronóstico y Alertas (571) 3527180
Sede Puente Aranda: Calle 12 No 42B - 44 Bogotá D.C. PBX. 2681070
- www.ideam.gov.co



ESTACIÓN VENADO ORO VIVERO									
PRECIPITACIÓN * (mm)									
ABRIL-DICIEMBRE DE 2018									
DÍA	ABRIL	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
23	0,5	2,0	0,5	10,0	1,0	2,0	0,8	0,2	0,0
24	0,0	0,0	0,7	0,5	0,5	0,0	3,0	0,2	0,0
25	10,0	0,0	0,0	1,0	0,3	0,3	2,3	10,0	0,0
26	2,5	1,0	0,3	1,3	18,0	0,0	0,0	2,0	0,0
27	0,5	0,5	6,3	0,3	0,3	0,0	0,5	8,0	0,0
28	2,0	3,5	3,3	0,4	1,0	0,0	0,9	37,5	0,0
29	3,4	2,7	3,0	0,0	0,0	0,0	1,0	10,3	0,0
30	ND	2,0	1,5	0,2	0,3	5,0	0,0	20,0	0,0
31		0,3		1,2	0,0		0,3		0,0
TOTAL	219,2	128,1	78,1	74,5	82,6	54,3	75,9	161,5	24,1
PROMEDIO HISTORICO	126,0	130,7	75,1	70,6	65,4	58,6	115,7	137,6	93,8
INDICE %	174	98	104	106	126	93	66	117	26

ESTACIÓN VENADO ORO VIVERO												
PRECIPITACIÓN * (mm)												
ENERO-DICIEMBRE DE 2019												
DÍA	EN E	FE B	MAR	ABRI L	MAY	JUN	JUL	AG O	SEP	OCT	NOV	DIC
1	0,0	2,5	4,0	0,4	0,0	18,0	1,0	0,0	3,0	20,0	0,5	0,3
2	0,0	10,0	0,5	16,4	1,0	8,0	0,5	0,0	3,2	12,0	0,0	0,0
3	0,0	0,7	0,0	1,8	1,0	0,3	0,0	3,0	0,8	0,5	0,0	0,0
4	1,2	0,0	0,0	1,8	1,6	0,5	0,0	0,4	0,0	10,0	1,0	0,0
5	2,0	0,0	0,8	6,0	2,0	0,5	5,5	0,4	2,0	0,0	0,3	0,0
6	6,0	0,0	1,0	0,6	0,0	0,4	0,0	0,5	4,0	0,5	0,5	0,0
7	9,0	0,0	1,0	10,0	0,5	0,3	0,7	4,0	0,3	2,0	1,0	0,6
8	0,3	0,0	0,5	6,4	4,0	2,0	0,0	0,3	0,2	1,0	1,0	4,0
9	0,0	0,0	0,0	0,5	5,6	5,0	0,0	1,0	1,0	0,6	2,2	6,0
10	0,0	0,0	0,5	10,0	0,3	10,0	0,0	4,0	5,8	1,0	0,6	5,0
11	0,3	0,0	4,5	4,0	2,8	2,0	0,0	0,0	0,2	2,0	57,5	1,0
12	0,0	0,0	4,5	2,0	8,0	3,0	1,8	0,6	0,0	0,0	50,0	6,4
13	0,0	0,0	7,0	0,8	12,0	0,5	5,0	17,2	0,6	0,0	20,0	7,0
14	0,3	0,0	10,0	0,6	0,7	2,0	7,0	0,5	0,3	0,3	10,0	1,0
15	0,3	0,0	0,0	21,0	3,0	0,3	3,0	1,0	0,0	0,5	10,0	0,0
16	0,0	0,0	0,0	0,6	1,0	9,6	0,0	0,7	0,0	0,3	8,0	0,5



Bogotá, D.C. Colombia - Sur América
Sede correspondencia
Calle 25 D No. 96 B - 70 Bogotá D.C. Código postal: 110911
PBX (571) 3527160 Fax Server: 3075621 - 3527160 Opc.2
Línea Nacional 018000110012 - Pronóstico y Alertas (571) 3527180
Sede Puente Aranda: Calle 12 No 42B - 44 Bogotá D.C. PBX. 2681070
- www.ideam.gov.co



155

ESTACIÓN VENADO ORO VIVERO												
PRECIPITACIÓN * (mm)												
ENERO-DICIEMBRE DE 2019												
DÍA	EN E	FE B	MAR	ABRI L	MAY	JUN	JUL	AG O	SEP	OCT	NOV	DIC
17	0,3	1,0	0,3	0,3	4,7	1,8	6,3	1,0	0,0	0,4	0,7	0,0
18	0,0	0,6	0,3	30,0	1,3	1,5	2,9	14,0	3,7	2,4	15,0	0,0
19	0,5	1,0	17,7	12,6	2,0	20,0	9,0	0,0	12,0	12,0	32,0	0,0
20	1,0	0,0	10,0	3,4	1,2	10,0	7,5	0,3	6,9	2,0	3,0	0,3
21	0,0	5,0	30,0	6,0	0,0	3,0	7,0	0,0	0,6	0,3	12,0	0,0
22	0,0	1,8	1,8	12,0	0,5	5,0	3,4	0,0	1,2	35,5	30,0	0,0
23	0,0	3,0	0,0	26,5	6,9	3,5	3,6	0,6	11,0	20,0	0,0	0,0
24	0,0	3,0	0,3	4,5	20,0	2,6	0,5	0,5	10,0	0,0	0,0	0,0
25	0,0	3,5	20,0	3,0	0,3	10,0	2,0	0,0	6,8	0,0	1,0	0,3
26	0,0	0,3	15,0	0,7	0,5	0,0	1,0	0,6	0,0	0,0	1,0	0,0
27	0,0	0,0	0,0	0,6	1,0	0,3	2,5	2,5	29,0	0,0	6,0	0,0
28	11,0	4,5	0,3	0,0	0,5	5,0	0,0	2,6	20,0	0,5	14,4	0,0
29	0,0		20,0	0,0	0,3	0,7	0,0	0,4	0,6	0,0	20,0	5,7
30	0,3		0,3	0,0	0,7	0,7	1,5	0,0	9,0	0,0	9,0	5,0
31	0,0		0,5		18,0		0,5	0,2		0,0		10,0
TOTAL	32,5	36,9	150,8	182,5	101,4	126,5	72,2	56,3	132,2	123,8	306,7	53,1
PROMEDIO HISTORIC O	70,9	76,3	111,8	126,0	130,7	75,1	70,6	65,4	58,6	115,7	137,6	93,8
INDICE %	46	48	135	145	78	168	102	86	226	107	223	57

El Índice de precipitación (I%) se interpreta de la siguiente manera:

- < 30 llluvias muy por debajo de lo normal (mes extremadamente seco)
- 31 – 60 llluvias moderadamente por debajo de lo normal (mes muy seco)
- 61 – 90 llluvias ligeramente por debajo de lo normal (mes seco)
- 91 – 110 llluvias normales para el mes
- 111 – 140 llluvias ligeramente por encima de lo normal (mes lluvioso)
- 141 – 170 llluvias moderadamente por encima de lo normal (mes muy lluvioso)
- > 170 llluvias muy por encima de lo normal (mes extremadamente lluvioso)

Un milímetro (mm) de precipitación equivale a un litro de agua por metro cuadrado de superficie o a diez (10) metros cúbicos por hectárea.





El rango de la precipitación diaria es:

Tiempo seco < 0.1 mm
Lluvia ligera 0.1 a 10.0 mm
Lluvia ligera a moderada 10.1 a 20.0 mm
Lluvia moderada a fuerte 20.1 a 40.0 mm
Lluvia fuerte a torrencial 40.1 a 60.0 mm
Lluvia Torrencial > de 60.1 mm

CONVENCIONES

I: índice de precipitación
%: Porcentaje
mm: Milímetros.
*: Dato Preliminar
>: Mayor que.
<: Menor que.
ND: Dato no Disponible

La presente certificación no tiene costo alguno y se expide con base en la información suministrada por el equipo técnico del IDEAM, disponible en la fecha referida. Dada en la ciudad de Bogotá D.C., en cuatro (4) hojas el 10 de febrero de 2021.

Cordialmente,

HUGO ARMANDO SAAVEDRA UMBA
Subdirector de Meteorología (E)

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Erika Stephanie Tocua Lopez	Contratista	
Revisó	Eliana Katherine Fonseca Gutierrez	Profesional Especializado	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones técnicas vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Subdirector de Meteorología del IDEAM.			



156

REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quantum minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Prueba Documental No.4

Declaración extraprocésal rendida el veintiséis (26) de febrero de 2021 en la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá por la señora ILCE YOLIMA LUCÍA BARBOSA PÉREZ, identificada con cédula de ciudadanía número 37.326.424 de Ocaña y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.

NOTARIA CUARENTA Y SIETE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D. C.

ACTA DE DECLARACIONES

BAJO JURAMENTO CON FINES EXTRAPROCESALES

DECRETO 1557 DEL 14 DE JULIO DE 1989

ACTA No. 157

Hoy 26 de Febrero de 2021, ante mí, **EDUARDO LUIS PACHECO JUVINAO**, NOTARIO CUARENTA Y SIETE (47) EN PROPIEDAD, DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Compareció: **BARBOSA PEREZ ILCE YOLIMA LUCIA**, Identificado(a) con C.C. No. **37326424**, Estado civil Casado(a), Residenciado(a) en la Calle 127 A No. 49 - 67, Ocupación: Agente Inmobiliaria Independiente. Quien hizo las siguientes manifestaciones:

PRIMERA.- Que las declaraciones contenidas en éste documento, se rinden bajo la gravedad de juramento.

SEGUNDA.- Que como declarante no tiene ninguna clase de impedimento para rendir estas declaraciones juramentadas las cuales presenta bajo su única y entera responsabilidad.

TERCERA.- Que conoce la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal.

CUARTA.- Que las declaraciones aquí rendidas versan sobre hechos de los cuales dan plena Fe y testimonio en razón de que le consta personalmente.

QUINTA.- Que este testimonio se rinde para ser presentado a: **JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

PARA: FINES PERTINENTES.

SEXTA.- El(la) declarante manifiesta que:

Me dedico al desarrollo de actividades inmobiliarias e intervine como intermediaria en todas las etapas de negociación para la venta de la casa ubicada en la Calle 54 A No 15-08, y estuve todo el tiempo en el acompañamiento que el señor **FRANKLIN** requería para mostrarle la casa que era propiedad de la señora **GLADYS LYDIA GELVEZ DE GARCIA**. Esa casa para la venta se publicó junto con sus fotos en la página de Metro Cuadrado punto com, el estado de la casa era bueno, la casa era una casa antigua en muy buenas condiciones, antes de la venta la casa estaba habitada, de hecho, la señora Gladys vivía ahí con su familia. Cuando se vendió la casa el techo se encontraba en buen estado, no había goteras. Al comprador de la casa, el señor **FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO**, siempre se le mostró la casa, se le permitió siempre el acceso a verla y es recorrió en varias oportunidades todas las áreas de la casa y nunca se le negó el acceso para su revisión; en uno de esos recorridos la señora **GLADYS** le mencionó que había una escalera que lo llevaba al techo de la casa, él nunca solicitó acceso al techo. Tan es así que el señor **FRANKLIN** para la compra de la casa solicitó un crédito con el Banco **BANCOOMEVA**, y por solicitud del Banco se realizó un avalúo al inmueble, es decir, ello es muestra que además se le permitió varias veces el ingreso a la casa, además en mi experiencia en estos avalúos revisan todo lo de las casas, miran su estado y condiciones, por lo cual la casa si estaba en buenas condiciones y no existían daños. La señora Gladys le recomendó el día de la entrega del inmueble hacerle mantenimiento a las canales de aguas lluvias.....

Recuerdo que la casa se vendió en un precio sustancialmente bajo respecto del precio de venta comercial; nosotros antes de intermediar en la venta de casas hacemos un estudio de mercado y ese tipo de casa así de conservación cultural y en ese sector en el año 2018 oscilaba en precio comercial de SETECIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$720.000.000). La señora **GLADYS** nos autorizó dejar como precio mínimo de venta de la casa SEISCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$680.000.000), valor que era cercano al valor catastral de esa fecha. Sin embargo, por la forma de pago planteada por el señor **FRANKLIN** se le dejó en SEISCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS \$610.000.000.

PRUEBA SUMARIA. Esta declaración solamente servirá para el caso que lleva la entidad correspondiente de conocimiento y únicamente para ese fin.

SEPTIMA.- Que las declaraciones aquí rendidas están contenidas en siete (7) cláusulas incluida esta y fueron redactadas en 1 hoja de papel tamaño oficio

Derechos Notariales \$13.800 + IVA \$2.622

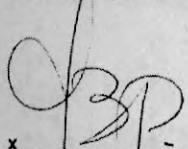
NOTA: EL NOTARIO ADVIERTE DEL CONTENIDO DEL DECRETO, LEY 19 DE 2012. ESTA DECLARACION SE ELABORA A PETICION DE LOS INTERESADOS.

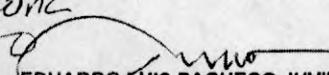
I M P O R T A N T E :

EL DECLARANTE MANIFIESTA QUE HA LEIDO CON CUIDADO SU DECLARACION, Y QUE ES CONSCIENTE QUE LA NOTARIA NO ACEPTA CAMBIOS DESPUÉS DE QUE LA DECLARACIÓN SEA FIRMADA POR EL INTERVINIENTE Y POR EL NOTARIO. CUALQUIER MODIFICACIÓN SIN EXCEPCIÓN PRODUCIRÁ UN NUEVO PAGO.

La firma la persona que intervino una vez leída y aprobada.

Huella Índice Derecho

x 
BARBOSA PEREZ ILCE YOLIMA LUCIA
C.C. No. **37326424**
TEL. No. **3013009870**


EDUARDO LUIS PACHECO JUVINAO
NOTARIO CUARENTA Y SIETE (47) EN PROPIEDAD
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Julieth

15x



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO



1219487

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiseis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cuarenta Y Siete (47) del Circuito de Bogotá D.C., compareció: ILCE YOLIMA LUCIA BARBOSA PEREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 37326424.

----- Firma autógrafa -----



n4m66nr6gmw0
26/02/2021 - 10:43:16



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso ACTA NO. 157, rendida por el compareciente con destino a: JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.



EDUARDO LUIS PACHECO JUVINAO

Notario Cuarenta Y Siete (47) del Circuito de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: n4m66nr6gmw0



Acta 3

154

REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quantum minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Prueba Documental No.5

Declaración extraprocesal rendida el veintiséis (26) de febrero de 2021 en Notaría SESENTA Y TRES (63) del círculo de Bogotá por la señora ALICIA MANTILLA MENESES, identificada con cédula de ciudadanía número 41.455.247 de Bogotá y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.

**NOTARIA SESENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTA
ORLANDO MUÑOZ NEIRA**

CRA 58 # 128 - 60
Teléfono 7552105

DECLARACIÓN EXTRAJUICIO No.788

EL día 26 de FEBRERO de 2021, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. REPÚBLICA DE COLOMBIA, ANTE MI, SANDRA JANETH MUNEVAR RODRIGUEZ NOTARIO SESENTA Y TRES (63) ENCARGADA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.; COMPARECIÓ: El(la) señor(a) ALICIA MANTILLA MENESES, mayor de edad, identificado(a) con la C.C. 41.455.247 DE BOGOTA, de estado civil Soltera(sumh), residente y domiciliado(a) en la CRA 57 N0.138-66, de ocupación PENSIONADA, de cuya identificación personal doy fe, y manifestó que comparece ante este despacho con el fin de rendir declaración juramentada para fines extraprocesales de conformidad con los decretos 1557 y 2282 de 1989 y bajo la gravedad de juramento de conformidad con el Artículo 442 del Código Penal y el Artículo 188 del Código General del Proceso de manera libre y espontánea y de acuerdo con la verdad, rindo la presente declaración:

PRIMERA: Mis nombres y apellidos son como han quedado dicho y escritos, de las condiciones civiles y personales antes anotadas. La presente declaración que consta en esta acta, se realiza bajo la gravedad de juramento y contiene la explicación de las razones de este testimonio y conforme a la ley versa sobre hechos personales, que como declarante realizo o de los cuales tengo conocimiento. -----

SEGUNDO: DECLARO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO lo siguiente: Con ocasión de mi trabajo, tuve conocimiento de la negociación para la venta de la casa de Doña GLADYS GÉLVEZ DE GARCÍA con FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO. En ningún momento se le negó el acceso al inmueble al señor FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO y él tampoco dijo que lo dejaran subir al techo, pero en todo caso el estado de la casa y del techo era bueno y estaba bien, no presentaba daños, goteras ni humedades. La casa era antigua, pero estaba en muy buenas condiciones, yo estuve presente cuando se le mostró la casa al señor FRANKLIN, él entró y revisó toda la casa, pero nunca manifestó su deseo de subir a revisar el techo, a pesar que la señora Gladys le mostró una escalera que había en la casa y mencionó que servía para acceder al techo.

También recuerdo que a la casa le hicieron un avalúo que pidió el Banco BANCOOMEVA para que al señor FRANKLIN le dieran el crédito, ese día también por supuesto tuvo acceso el señor a la casa, es decir el señor FRANKLIN siempre pudo entrar, ver la casa y sus condiciones, hasta recuerdo que fue con la esposa y ella ese día estaba muy emocionada porque la casa estaba en buen estado.

En esa casa antes de la venta, vivía la señora GLADYS LYDIA GELVEZ DE GARCIA con su familia, ella la desocupó y se la entregó al Comprador, yo recuerdo de la firma del acta de entrega de la casa.

La casa es una vivienda de conservación que se ubica en la Calle 54 A No 15-08 y estaba muy apta para vivir, es más el precio de la venta si fue muy económico en consideración al buen estado y el tipo de casa que compró, porque por ese sector y ese tipo de vivienda de Interés Cultural son caras.

También recuerdo que publicamos fotos de la casa en de Metro Cuadrado y en esas fotos además se veía que la casa estaba habitada y que su estado era óptimo.

ESTA DECLARACIÓN SE RINDE PARA PRESENTARLA A LA ENTIDAD QUE CORRESPONDA PARA LOS FINES LEGALES PERTINENTES. -----

TERCERO: Manifiesto que he leído lo que voluntariamente he declarado ante el NOTARIO, lo he hecho cuidadosamente y no tengo ningún reparo, ni nada que aclarar, corregir y/o enmendar; Por lo tanto lo otorgo con



159

NOTARIA SESENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTA
ORLANDO MUÑOZ NEIRA

CRA 58 # 128 - 60
Teléfono 7552105



mi FIRMA dado que es real a lo solicitado al señor NOTARIO. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma en constancia y como prueba de lo anteriormente manifestado.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Notario ha advertido previa y expresamente a la persona que voluntariamente realiza esta declaración, en ejercicio de los principios jurídicos del control de legalidad que las leyes le imponen, el de la rogación notarial y el de la inmediación; que las personas son libres conforme a la constitución política de Colombia, de manifestar, expresar, declarar, espontáneamente lo que a bien tengan, pero que esta declaración se debe hacer conforme a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **REALIZADA ESTA OBSERVACIÓN y ASÍ ACEPTADA SE PROCEDE A SU FIRMA POR PARTE DEL DECLARANTE.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Notario ha explicado al igual que sus funcionarios, al usuario que esta persona acude libre y espontáneamente ante el Notario en ejercicio del principio de rogación, y que todo derecho para su reconocimiento basta la simple afirmación que haga el particular, ante una entidad (Decreto 2150 de 1995, Instrucción Administrativa No. 12 de mayo 7 de 2004), y que por lo tanto esta declaración extra proceso se autoriza.

PARÁGRAFO TERCERO: El notario da fe de que el (la) compareciente hizo esta declaración, pero no puede certificar la veracidad de su contenido

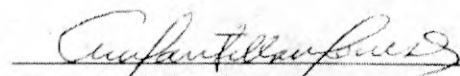
Esta declaración se hace por solicitud del compareciente. Ley 962 del 8 de julio de 2005. RESOLUCIÓN DE TARIFA 00536 DEL 22 DE ENERO DEL 2.021.

IMPORTANTE: LEA ATENTAMENTE SU DECLARACIÓN, UNA VEZ FUERA DE LA NOTARIA NO SE ACEPTAN CAMBIOS, NI CORRECCIONES, NI RECLAMOS.

EL (LA) DECLARANTE:



Huella Índice Derecho


ALICIA MANTILLA MENÉSES

C.C. 41.455.247 DE BOGOTA




SANDRA JANETH MUNEVAR RODRIGUEZ

NOTARIO SESENTA Y TRES (63) ENCARGADA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Norma



NOTARIA SESENTA Y TRES DEL
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



DECLARACION EXTRAJUDICIAL

Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del
Círculo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biométrica Decreto ley 019 de 2012

MANTILLA MENESES ALICIA

Identificado con C.C. 41455247

Y declaró que reconoce el contenido de este
documento, la firma y huella como suyas. El
compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de
sus datos personales al ser verificada su identidad
cotejando sus huellas digitales y datos biográficos
contra la base de datos de la Registraduría
Nacional del Estado Civil.



Bogotá D.C., 2021-02-26 16:12:26

ACTA 788

Sandra Janeth Munevar Rodriguez
FIRMA DECCARANTE

Verifique estos datos ingresando a
www.notariaenlinea.com

Documento: 7gvng

SANDRA JANETH MUNEVAR RODRIGUEZ
NOTARIA (E) 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



160

REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quantum minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Prueba Documental No.6

En virtud de lo establecido en el inciso segundo del artículo 173 del Código General del Proceso, se aporta a la presente contestación, la constancia de radicación de la petición que no ha sido resuelta por la Secretaría Distrital de Planeación para que entregue copia del expediente mediante el cual se le otorgó la calificación de Bien de Interés Cultural al inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-46064, según consta en la anotación No.007 del Certificado de Tradición.

Derecho de petición - Expediente Bien de Interés Cultural Matrícula Inmobiliaria 50C-46064
mensajes

Alejandro Goyes <alejandrogoyes@grupolegalandino.com>

19 de febrero de 2021, 13:57

Para: servicioalciudadanogel@sdp.gov.co

Cc: Jeyson Duhan Ramírez Pérez <jeyson.ramirez@grupolegalandino.com>, Juan Pablo Gutiérrez Alzate
juan.gutierrez@grupolegalandino.com>

Buenas tardes,

Señores Secretaria Distrital de Planeación.

Por medio del presente acudimos a ustedes con el fin de solicitar copia íntegra digital del expediente mediante el cual se le otorgó la calificación de Bien de Interés Cultural al inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-46064, según consta en la anotación No.007 del Certificado de Tradición adjunto al presente. Lo anterior para efectos de incluirlo como prueba dentro de un proceso judicial.

Recibiré notificaciones en la dirección electrónica alejandrogoyes@grupolegalandino.com

Gracias por su atención.

Cordialmente,

ALEJANDRO GOYES VITERI

C.C. 80.873.646 de Bogotá

Socio / Partner
GRUPO LEGAL ANDINO LTDA.

Carrera 19C # 86 - 30 Oficina 201
Bogotá D.C. - Colombia

Skype: agoyesviteri

(57) 300 345 8570 (Colombia)

www.grupolegalandino.com

 **Prueba Documental No.1 - Certificado de Tradición - 50C-46064.pdf**
104K

Alejandro Goyes <alejandrogoyes@grupolegalandino.com>

19 de febrero de 2021, 17:06

Para: Jeyson Duhan Ramírez Pérez <jeyson.ramirez@grupolegalandino.com>

ALEJANDRO GOYES VITERI

Socio / Partner
GRUPO LEGAL ANDINO LTDA.

Carrera 19C # 86 - 30 Oficina 201
Bogotá D.C. - Colombia

Skype: agoyesviteri

(57) 300 345 8570 (Colombia)

161

----- Forwarded message -----

From: **Servicio Al Ciudadano Gel Sdp** <servicioalciudadanogel@sdp.gov.co>

Date: Fri, 19 Feb 2021 at 16:49

Subject: Re: Derecho de petición - Expediente Bien de Interés Cultural Matrícula Inmobiliaria 50C-46064

To: Alejandro Goyes <alejandro.goyes@grupolegalandino.com>

Le informamos que su solicitud quedó registrada con los siguientes datos:

Número de radicación: 1-2021-15264

Número de proceso: 1691319

Igualmente usted puede hacer seguimiento a su solicitud a través del sitio www.sdp.gov.co link "Estado Trámite" <http://sipawebfile.sdp.gov.co/webfile/?consulta>, digitando el número de radicación y los caracteres que le indican puede descargar su respuesta.

Cordialmente,

[El texto citado esta oculto]

SERVICIO AL CIUDADANO GEL - SDP

Secretaría Distrital de Planeación - SDP

www.sdp.gov.co

Carrera 30 No. 25-90 Pisos 5-8-13

Tel: (571) 3358000

Bogotá, Colombia



REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quanti minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Prueba Documental No.7

Constancia de inscripción del señor FRANKILN NELSON ROJAS OBANDO como Abogado ante el Consejo Superior de la Judicatura.

162



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 89903

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 17135853**., registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	11830	30/07/1974	Vigente
Observaciones: -			

Se expide la presente certificación, a los 19 días del mes de febrero de 2021.

MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ
Directora

- Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co a través del número de certificado y fecha expedición.
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración

Carrera 8 No.12B -82 Piso 4. PBX 3817200 Ext. 7519 – Fax 2842127
www.ramajudicial.gov.co



REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quantum minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

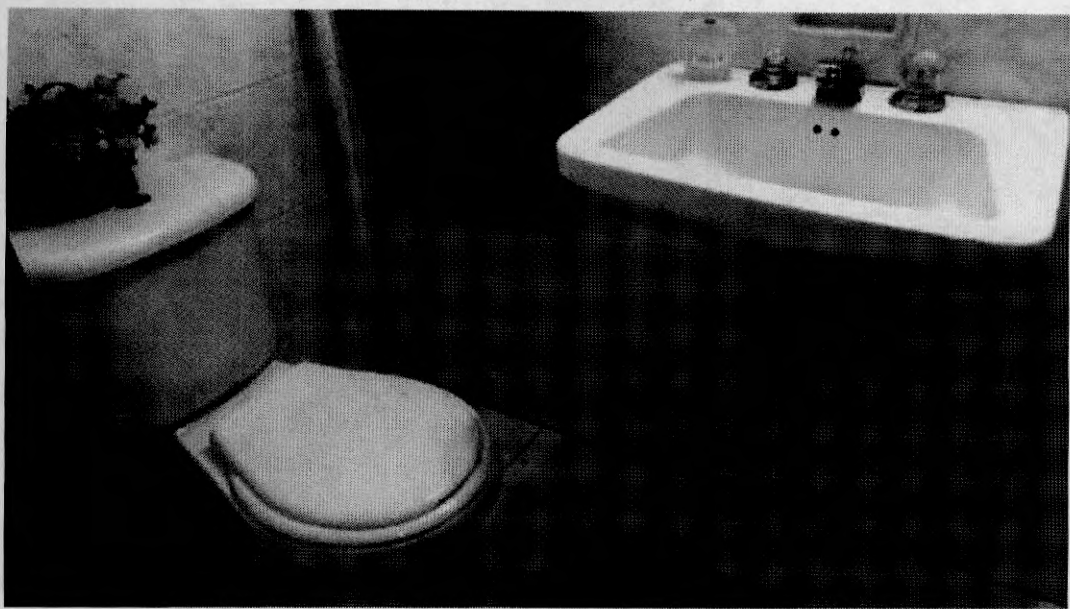
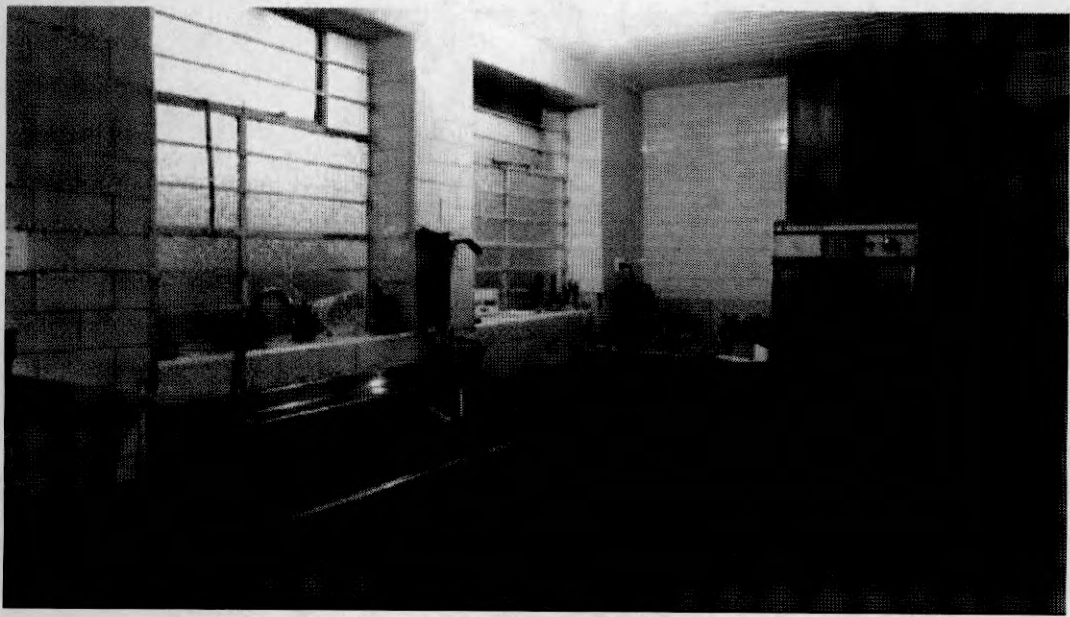
Prueba Documental No.8

Registro fotográfico del Inmueble publicado en Metrocuadrado.com

163

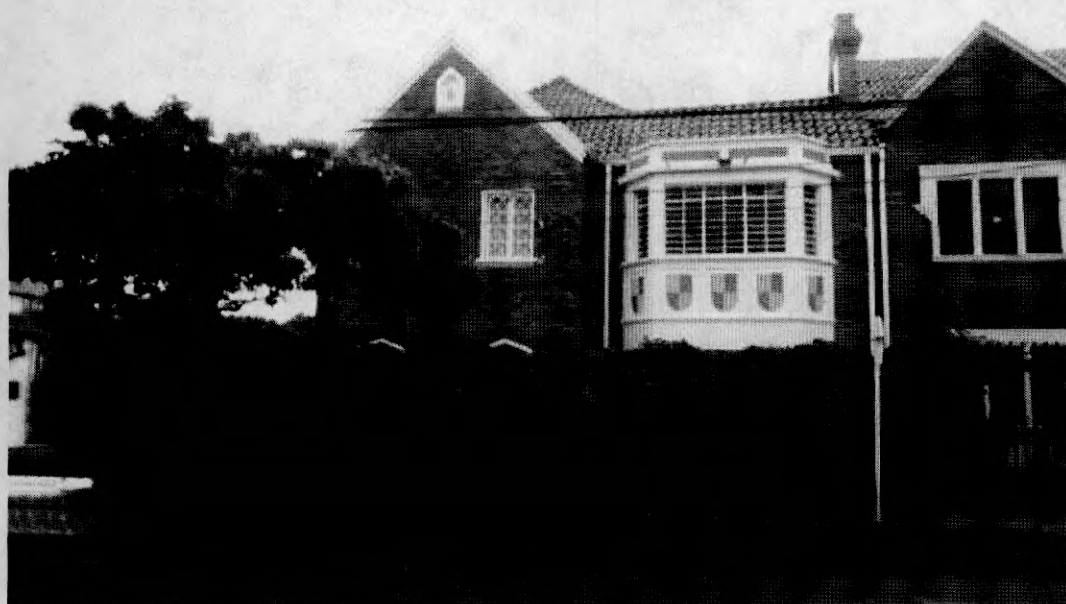




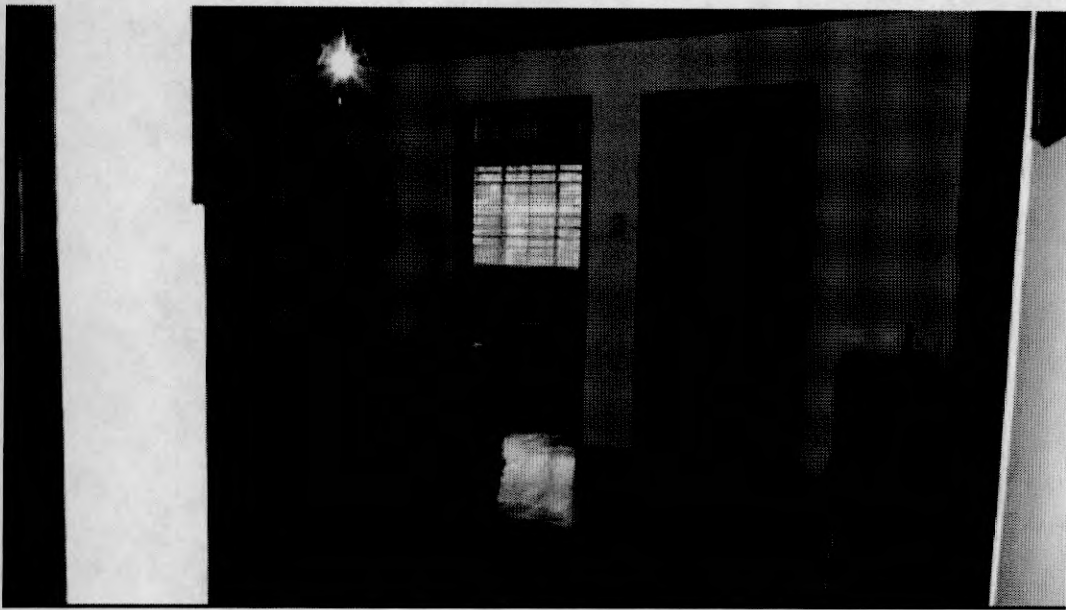


165

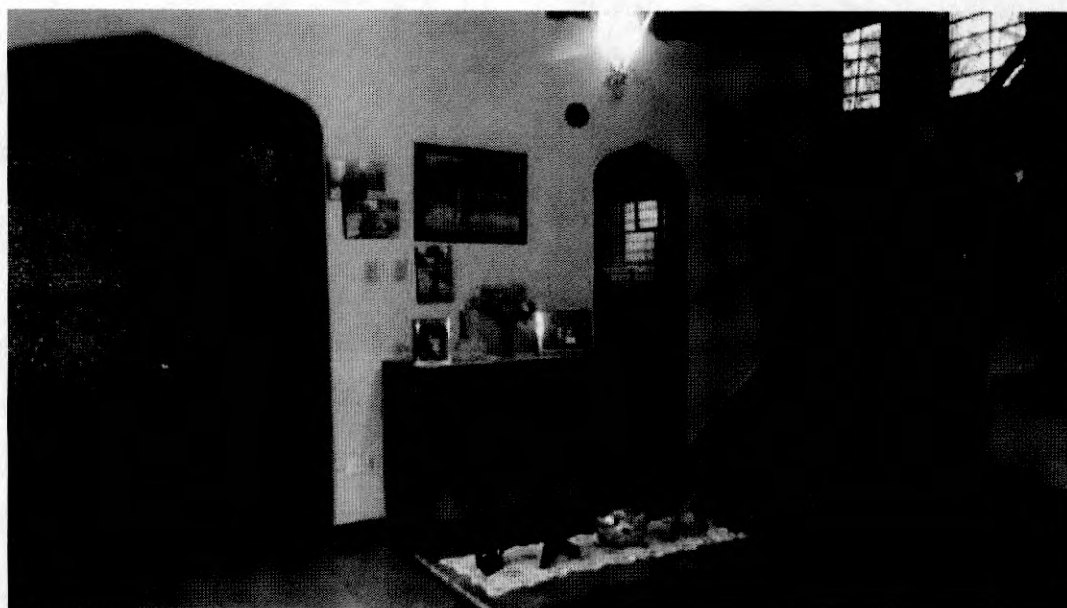




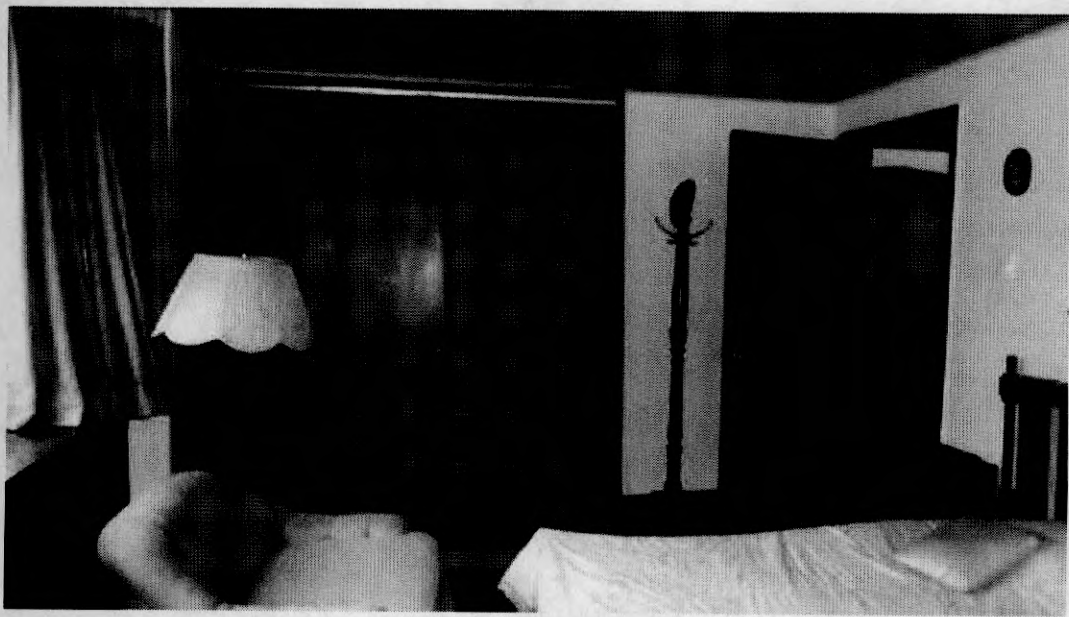




167



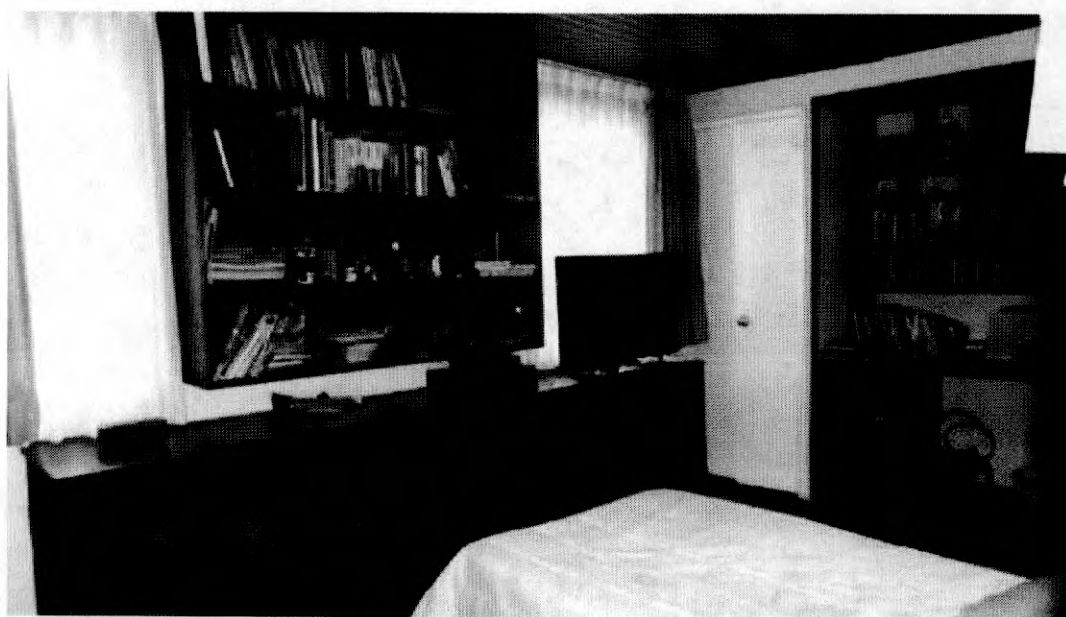








170



REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quantum minoris*.
RADICACIÓN: 11001310302520190078200.
DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.
DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Prueba Documental No.9

Evidencia de Publicación de Venta del Inmueble en Metrocuadrado.com

17/1

Edición de Inmuebles - Multiusuario

metrocuadrado.com/inmobiliarias/admin/property/edit/3074-M2053303.do

19

metrocuadrado.com

INMUEBLES EMPRESAS ROLES Y USUARIOS CONTACTOS PRODUCTOS ESTADÍSTICAS

LUCIA BARBOSA

ADMINISTRADOR INMOBILIARIA

Inicio / Inmuebles / Edición de inmueble

YB

YB INMOBILIARIA

EDICIÓN DE INMUEBLES

Código de su inmueble:
3074-M2053303

DATOS DEL INMUEBLE

Tipo de negocio:

Venta

Tipo de negociación:

Seleccione una opción

Tipo de inmueble:

Casa

Valor de venta:

800.000.000

Valor de administración:

\$

Tipo de Casa

Townhouse

Vista:

INTERIOR

EXTERIOR

Tiempo de construido:

Más de 20 años

Habitaciones:

1

2

3

4

5+

Baños:

1

2

3

4

5+

Parqueadero:

0

1

2

3

4+

Parqueadero cubierto

SI

NO

Tipo de parqueadero:

PROPIO

COMUNAL

SERVIDUMBRE

INDEPENDIENTE

Área construida:

306

Área privada:

306

Área del lote:

1732

Negociar precio:

SI

NO

Contacto WhatsApp:



Deposito:

0

1

2

3+

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Ciudad:

Bogotá D.C. (Cundinamarca)



Dirección:

Calle 54A # 15-08

Barrio Catastral:

CHAPINERO SUR OCCIDENTAL

Nombre común del barrio:

CHAPINERO

Estrato:

4

¿CÓMO LUCE TU INMUEBLE?

Arrastra tus fotos para ordenarlas

☐ Seleccionar todas

Eliminar Selección



Sigue ->

172

metrocuadrado.com

INMUEBLES EMPRESAS ROLES Y USUARIOS CONTACTOS PRODUCTOS ESTADÍSTICAS

LUCIA BARBOSA ADMINISTRADOR INMOBILIARIA

Inicio / Inmuebles

YB INMOBILIARIA

MIS INMUEBLES

3074-M2053303

Busque por nombre

FILTRE SU BÚSQUEDA

Ciudad

Despublicado

Tipo de negocio

Tipo de inmueble

GRUPOS

ÁREA DESDE

CREAR INMUEBLE

DESCARGAR REPORTE EN EXCEL

REASIGNAR

RESTAURAR

ELIMINAR

PUBLICAR

DESPUBLICAR

Nombre	Ciudad	Última fecha de publicación	Fecha despublicación	Precio (millones)	Estado	Acciones
 Casa en venta, CHAPINERO Bogotá D.C. 3074-M2053303 ASIGNADO A LUCIA BARBOSA <td>Bogotá D.C.</td> <td>12-abr-2018</td> <td>29-abr-2018</td> <td>800 000 000,00</td> <td> </td> <td> </td>	Bogotá D.C.	12-abr-2018	29-abr-2018	800 000 000,00		

Mostrar

10

resultados

Mostrando 1 al 1 de 1 resultados

Sigue ->

Poder especial - Ref: Proceso Verbal - Accion por vicios redhibitorios quanti minoris

Gladys Lidia Gélvez de García <gladyslidiagelvez@hotmail.com>
Ara: Alejandro Goyes <alejandro.goyes@grupolegalandino.com>

1 de marzo de 2021, 10:37

SEÑOR

JUEZ VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

ASUNTO: Poder especial

REFERENCIA: Proceso verbal – Acción por vicios redhibitorios *quanti minoris*.

RADICACIÓN: 11001310302520190078200

DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando

DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García

Gladys Lydia Gélvez de García, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 27.946.811 domiciliada en Bogotá D.C. y correo electrónico gladyslidiagelvez@hotmail.com, otorgo **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente al doctor **Oscar Alejandro Goyes Viteri**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.873.646, portador de la Tarjeta Profesional número 233.158 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico alejandro.goyes@grupolegalandino.com, con domicilio en Bogotá D.C., para que actúe como mi apoderado judicial en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda especialmente facultado en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso, y en especial para presentar la contestación de la demanda, proponer cualquier clase de excepciones, interponer recursos ordinarios o extraordinarios, presentar solicitudes, declaraciones, reclamos, pruebas, responder a requerimientos y realizar enmiendas, sustituir, reasumir; renunciar total o parcialmente a derechos, allanarse, recibir todos los documentos por los cuales se otorgará documento de recibo; llenar cualquier otro requisito en todo lo concerniente al proceso de la referencia; transigir, conciliar, admitir hechos, desistir, recibir, realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en aquella, y en general para llevar a cabo cualquier actuación en favor de mis intereses en el proceso de la referencia.

Sírvase señor Juez reconocerle personería a mi apoderado judicial cuyo correo electrónico es alejandro.goyes@grupolegalandino.com, para los efectos y dentro de los términos de este mandato

Dado en la ciudad de Bogotá D.C. por:

GLADYS LYDIA GÉLVEZ DE GARCÍA
C.C. 27.946.811

DOCTOR:

JAIME CHÁVARRO MAHECHA

JUEZ 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.S.D.

ASUNTO: Contestación de demanda.

REFERENCIA: Proceso Verbal – Acción por vicios redhibitorios *quantum minoris*.

RADICACIÓN: 11001310302520190078200.

DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando.

DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García.

Oscar Alejandro Goyes Viteri, identificado con cédula de ciudadanía número 80.873.646, portador de la Tarjeta Profesional número 233.158 del Consejo Superior de la Judicatura y con domicilio en Bogotá D.C., actuando como apoderado especial de la señora Gladys Lydia Gélvez de García, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 27.946.811 y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en virtud del poder que me fue otorgado mediante correo electrónico (mensaje de datos) y cuya copia adjunto, **CONTESTO** la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

1) FRENTE AL HECHO PRIMERO.

- 1.1) El literal a) **ES CIERTO**, en todo caso se complementa, respecto de que las partes pactaron el saneamiento de los vicios redhibitorios conforme a los **artículos 934 y 938 del Código de Comercio**. En este sentido, por acuerdo expreso de las

partes, el término de prescripción aplicable es el previsto en el artículo 938 del Código de Comercio.

1.2) El literal b) ES CIERTO.

- 2) EL HECHO SEGUNDO NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS POR EL DEMANDANTE**, la anotación en el folio de matrícula corresponde a la No. 009 como puede constatarse en la **Prueba Documental No. 1**, y es pertinente complementar que la entrega material del inmueble se realizó por la Vendedora al Comprador el día veintiséis (26) de junio de 2018, lo cual puede establecerse con la **Prueba Documental No. 2**.
- 3) EL HECHO TERCERO ES CIERTO**, respecto de los linderos. Por otra parte, **NO ES CIERTO** que el Contrato de Compraventa se haya suscrito el 27 de abril de 2018 dado que dicha fecha corresponde a la celebración del Contrato de **Promesa** de Compraventa. Cabe resaltar que el objeto del Contrato de Promesa de Compraventa fue un inmueble antiguo, reconocido como bien de conservación arquitectónica o bien de interés cultural, circunstancia que era conocida por el Comprador dado que figura inscrita en la Anotación 7 del Certificado de Tradición, que se adjunta como **Prueba Documental No. 1**.
- 4) EL HECHO CUARTO NO ES UN HECHO**, es una **apreciación subjetiva** de la Parte Demandante. Aclaremos que **NO ES CIERTO** que hubiere goteras, ni defectos ni vicios en el inmueble a la época de la venta.
- 5) EL HECHO QUINTO NO ES CIERTO.** Mi representada no ocultó defecto alguno al demandante, dada la inexistencia de los vicios ocultos alegados por el demandante. Mi representada en ningún momento ha actuado de mala fe, ni impidió al demandante la revisión del estado del inmueble, en el nivel de diligencia de un buen hombre de negocios tal y como lo establece la Ley Mercantil según las partes acordaron, respecto de vicios redhibitorios dar aplicación a los artículos **"934 y 938 del Código de Comercio"** (Resaltado fuera del texto); Esta voluntad de las partes para imprimir los efectos mercantiles al negocio, debe ser reconocida por el Despacho aún más bajo el

hecho que el Comprador es conocedor del derecho por su profesión de Abogado como puede constarse en la **Prueba Documental No. 7.**

Así las cosas y de acuerdo con lo anterior, al momento de la estructuración del negocio jurídico entre las Partes, no existían los defectos alegados por el demandante como vicios redhibitorios, máxime cuando:

- a) Mi representada habitó el inmueble por más de 24 años, y ejerció el derecho de dominio desde el año 2004, como consta en la **Anotación No. 004 del Certificado de Tradición 50C-46064- Prueba Documental No. 1.**
- b) Al inmueble le fue renovada su calificación de Bien de Interés Cultural en el año 2018 según consta en la **Anotación No. 007 del Certificado de Tradición 50C-46064- Prueba Documental No. 1 (Prueba Documental No. 6)**, es decir su estado a la luz del Decreto 606 de 2001 respecto de la conservación, uso y calidades eran óptimas y no presentaban los supuestos vicios.
- c) El inmueble fue publicado en Metrocuadrado.com para promover su venta tal como consta en la **Prueba Documental No. 9** junto con las fotografías que se adjuntan como **Prueba Documental No. 8** y en ellas se puede apreciar el estado óptimo y las calidades del mismo.
- d) Al demandante le otorgaron un crédito hipotecario, previo a lo cual se realizó el respectivo Avalúo al Inmueble solicitado por el **Banco BANCOOMEVA**, en el que puede reflejarse el buen estado del inmueble. **(Prueba de Oficio para que el banco entregue Copia Íntegra del Informe del Avalúo realizado al inmueble para el otorgamiento del crédito hipotecario.)**

Aunado a lo anterior, aduce el demandante la existencia de mala fe de mi representada por hechos que se presentaron "a finales de julio de 2019", es decir luego de haber transcurrido más de un año después de los actos preparatorios para la venta del inmueble, así como de la materialización de la misma, y omitiendo que ocurrieron fuertes lluvias no sólo en julio de 2019, sino en meses como Marzo, Abril, Junio, Septiembre y Noviembre de 2019, los cuáles según el certificado del IDEAM fueron meses **LLUVIOSOS, MUY LLUVIOSOS O EXTREMADAMENTE**

LLUVIOSOS (Prueba Documental No. 3), condiciones que pueden generar que las tejas del inmueble se muevan y aparezca la posible existencia de goteras así como afectaciones al estado del techo, resaltamos, por la falta de mantenimiento posterior a la enajenación.

Ahora bien, sobre el hecho de que *"el techo está sostenido por gran cantidad de vigas en toda su extensión y clavados estos sostenes (sic) con largas puntillas a los durmientes y demás apoyos improvisados que NO LE PERTENECEN (sic) A LA CONSTRUCCION ORIGINAL, se encuentra por ello muy debilitado"*, así como lo narrado en este hecho respecto a la forma de colocación de las tejas y la caracterización dada de *"muy tosca, irregular y burda, muy a la ligera, como para salir del paso"*, es una **apreciación subjetiva** del demandante, que no establece la existencia de vicios redhibitorios a la época de la venta y que no desvirtúan la buena fe con la que actuó mi representada, y además de lo anterior, tampoco la desvirtúa la **apreciación subjetiva** del demandante al advertir sobre las puntillas *"que dejó la VENDEDORA y de las cuales hay aún varios paquetes o kilos en el depósito"*.

Sobre la dificultad para tomar las fotografías, **NO ES CIERTA** y es irrelevante en la medida en que al dossier se aportaron más de 30 fotografías.

- 6) **EL HECHO SEXTO NO ES CIERTO.** El hecho es ininteligible, sin embargo resaltamos que lo manifestado por la parte actora en este hecho contradice todo lo pretendido en el escrito de la demanda, así pues, mi representada habitó el inmueble por más de 24 años, y ejerció el derecho de dominio desde el año 2004 tal como consta en la **Anotación No.004 del Certificado de Tradición 50C-46064- Prueba Documental No. 1**, y durante esa época no existieron los supuestos vicios redhibitorios alegados por el demandante, por el contrario, este tiempo permite concluir que el inmueble estaba en óptimas condiciones haciéndolo apto para su habitación y disfrute. Sobre el resto de lo manifestado en este hecho *"(...) Ya después, y una vez realizada la entrega del predio y por los fuertes aguaceros, cuando comenzó el invierno, fue cuando por fin el COMPRADOR tuvo conocimiento del estado real del techo o cubierta y su piso, -como a mediados de Julio de dos mil diecinueve (2019)-causando goteras y escurriéndose el agua por las paredes, incluso por el cableado de las lámparas que*

se encuentran en las alcobas, por lo cual contactó al maestro de obra, señor PEDRO GAMEZ, llamado por el COMPRADOR, para que se encargara de los arreglos, éste logró subir a la cubierta o techo de la casa y caminar sobre las durmientes del piso de la misma para inspeccionarla; luego de lo cual enteró al adquirente ROJAS OBANDO, que el arreglo no era tan sencillo como se pensaba, pues habían colocado, entreverados con los durmientes y las vigas no originales de la construcción, plásticos en casi toda la extensión, para contener el agua lluvia, para que no pasara al interior de la casa, a sus distintas secciones, lo mismo que periódicos desplegados en gran parte de la extensión del piso, el cual se encontraba en pésimo estado, podrido, para que contuvieran la humedad y no pasara ésta más allá del piso. **PARA OCULTAR EL VICIO. (...)**", entendemos lo manifestado como el reconocimiento del demandante de no haber efectuado el debido mantenimiento al inmueble una vez le fue entregado, considerando especialmente que los meses de marzo, abril y junio de 2019 que según el IDEAM fueron meses **LLUVIOSOS, MUY LLUVIOSOS O EXTREMADAMENTE LLUVIOSOS (Prueba Documental No. 3).**

- 7) **EL HECHO SÉPTIMO NO ES CIERTO.** Mi poderdante en ningún momento obstaculizó la revisión por parte del Comprador y nunca le bloqueó el acceso a éste al techo, quién además nunca lo solicitó. Tampoco es cierto que se hubieren instalado cielos rasos nuevos poco antes de la entrega. Ahora bien, cabe resaltar que según consta en las Pruebas Documentales 4 y 5, adjuntas, en una de las visitas al inmueble por parte del demandante, mi representada le ofreció una escalera para acceder al techo por el interior de la casa y el demandante no aceptó dicho ofrecimiento.
- 8) **EL HECHO OCTAVO NO ES UN HECHO,** es una **apreciación subjetiva** de la parte demandante, en la que además reconoce que las circunstancias que describe se deben a "*algunos aguaceros de alta intensidad*".

Sobre esta situación "*algunos aguaceros de alta intensidad*" puede ser analizada por el Despacho con el certificado emitido por el IDEAM según el cual, los meses como Julio, Marzo, Abril, Junio, Septiembre y Noviembre de 2019, fueron meses **LLUVIOSOS, MUY LLUVIOSOS O EXTREMADAMENTE LLUVIOSOS (Prueba Documental No. 3)**, y esto puede generar como consecuencias la aparición de

goteras así como afectaciones al estado del techo, por la falta de mantenimiento. Lo relatado por el demandante es un reconocimiento de la falta del debido mantenimiento al inmueble, especialmente en los meses de marzo, abril y junio de 2019.

9) EL HECHO NOVENO NO ES CIERTO. Sea lo primero advertir como se estableció en la contestación al hecho tercero, **NO ES CIERTO** que el Contrato de Compraventa se haya suscrito el 27 de abril de 2018 dado que dicha fecha corresponde a la celebración del Contrato de **Promesa** de Compraventa.

10) Además, mi poderdante no podía conocer de estos supuestos vicios y defectos dado que son inexistentes a la fecha de la venta. Tal como lo advirtió el demandante en el hecho sexto, habitó el inmueble por más de 24 años, y ejerció el derecho de dominio desde el año 2004, como consta en la Anotación **No.004 del Certificado de Tradición 50C-46064- Prueba Documental No. 1**, además como puede evidenciarse mediante la **Prueba Documental No. 6** al inmueble le fue renovada su calificación de Bien de Interés Cultural en el año 2018, según consta en la **Anotación No.007 del Certificado de Tradición 50C-46064- Prueba Documental No.1**, es decir su estado a la luz del Decreto 606 de 2001 respecto de la conservación, uso y calidades eran óptimas y no presentaban los supuestos vicios, así mismo para su venta se realizó la publicación en Metrocuadrado.com tal como consta en la **Prueba Documental No. 9** junto con las fotografías que se adjuntan como **Prueba Documental No. 8**, y para su compra se adquirió un crédito hipotecario, previo al cual se requiere de un Avalúo del predio para el Banco que lo otorga, en este caso por el **Banco BANCOOMEVA**, gracias a lo cual podría entonces además constatarse que el inmueble no adolecía de los supuestos vicios. (**Prueba de Oficio para que el banco entregue Copia Íntegra del Informe del Avalúo realizado al inmueble para el otorgamiento del crédito hipotecario.**) No obstante lo anterior, cabe resaltar que el objeto material de la Compraventa es un inmueble antiguo, reconocido como bien de conservación arquitectónica o bien de interés cultural, circunstancia que era conocida por el Comprador dado que figura inscrita en la Anotación 7 del Certificado de Tradición, que se adjunta como **Prueba Documental No. 1**. Los supuestos daños referenciados por el Comprador en el hecho Noveno, no constituyen vicios redhibitorios.

- 11) **EL HECHO DÉCIMO NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS POR EL DEMANDANTE**, ya que, sin perjuicio de la evidente falta de mantenimiento por parte del demandante, el inmueble es habitable y muestra de ello es que, a la fecha de presentación de la demanda, según se puede apreciar a partir de las manifestaciones del demandante, él y su familia aún vivían allí y lo hicieron según se relata en la demanda, por más de un año desde la entrega del mismo por mi representada.

Ahora, sobre la manifestación que el inmueble puede colapsar, así como la situación financiera del Comprador, es una **apreciación subjetiva**.

- 12) **EL HECHO DÉCIMO PRIMERO NO ES UN HECHO**, es una **apreciación subjetiva**. Resaltamos en todo caso la inexistencia de los vicios redhibitorios y que en ningún momento nuestra representada impidió al demandante la inspección del inmueble.
- 13) **EL HECHO DÉCIMO SEGUNDO NO ME CONSTA**. Los periódicos y plásticos en el inmueble no indican "*ostensiblemente el ánimo malicioso de LA VENDEDORA*", ya que de hecho pudieron haber sido colocados por el Comprador, y no hay ningún medio que permita evidenciar que en efecto fueron puestos por la Vendedora.
- 14) **EL HECHO DÉCIMO TERCERO NO ME CONSTA** y me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso. En todo caso, no existen vicios redhibitorios.
- 15) **EL HECHO DÉCIMO CUARTO NO ES UN HECHO**, es una **apreciación subjetiva** del **DEMANDANTE**. En todo caso, no existen vicios redhibitorios.
- 16) **EL HECHO DÉCIMO QUINTO NO ES CIERTO**. En todo caso, se aclara que mi representada no debe indemnizar perjuicio alguno al demandante.
- 17) **EL HECHO DÉCIMO SEXTO NO ES CIERTO**, ya que es una **apreciación subjetiva** que se basa en la relación entre el Comprador y la entidad financiera. En todo caso, se aclara que mi representada no debe indemnizar perjuicio alguno al demandante.

- 18) **EL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO NO ES CIERTO**, mi representada no conocía de la existencia de los supuestos vicios o defectos dado que son inexistentes. Por el contrario, habitó el inmueble por mucho tiempo y procedió a su venta cumpliendo y honrado los deberes legales y contractuales pactados con el Comprador.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Vistas las precisiones sobre los hechos presentados por el demandante, **ME OPONGO** a todas y cada una de las pretensiones, tanto principales como subsidiarias.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1) PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA ANTE EL ACUERDO EXPRESO DE LAS PARTES SOBRE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 938 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

En virtud de lo establecido en el **artículo 2513 del Código Civil** se alega la prescripción extintiva por vía de excepción, ya que la oportunidad legal para ejercer la acción y que se surta el trámite que hoy nos convoca fue extemporánea porque operó la prescripción de los **seis (06) meses** de los que trata el **artículo 938 del Código de Comercio**.

Lo anterior debido a que el libelo introductorio fue promovido y radicado por el demandante el día **nueve (09) de diciembre de 2019**, época para la cual ya se habían cumplido los **seis (6) meses** de los que habla el **artículo 938 del Código de Comercio**, en consideración a la fecha desde la cual el inmueble fue entregado al Comprador y desde la cual se encuentra ejerciendo los derechos de posesión y propiedad del mismo, esto es desde el **26 de junio de 2018**, así como los efectos que imprimieron las partes al negocio respecto de los vicios redhibitorios y su saneamiento en virtud del **artículo 934 del Código de Comercio** y el término de prescripción previsto en el **artículo 938 del Código de Comercio**.

Para el análisis de la prosperidad de esta excepción debe considerarse el querer de las partes (**Autonomía de la Voluntad Privada de las Partes**), los efectos de este querer frente a los vicios redhibitorios (**La Acción por vicios ocultos y su saneamiento en el**

querer de las Partes) y frente al negocio para dotarlo de certeza y seguridad jurídica (La Teoría de los actos propios):

a. El ejercicio de la Autonomía de la Voluntad Privada de las Partes.

Las Partes en el ejercicio de la **Autonomía de su Voluntad Privada**, pactaron de manera libre y expresa que respecto de los vicios redhibitorios su regulación sería la contemplada por la legislación comercial en virtud de los **artículo 934 y 938 del Código de Comercio**, pacto que es válido a la luz de lo establecido en el **artículo 1602 del Código Civil**, como una manifestación del principio **"lex contractus, pacta sunt servanda"**.

La **Autonomía de la Voluntad Privada** se ha instituido como un principio básico del Derecho Contractual y tal como lo ha reconocido la jurisprudencia es aquel en virtud del cual las partes libremente pueden regular sus intereses y crear relaciones jurídicas que estimen convenientes y estén llamadas a producir de manera plena los efectos pretendidos. Al respecto sentencias incluso de la Corte Constitucional, han reconocido que *"(l)a autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación."* (Sentencia C - 934, 2013).

Este principio encuentra además pleno sustento en nuestra Constitución Política, cuando en virtud del artículo 58 se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos conforme a las leyes civiles, así como el artículo 333 en virtud del cual la iniciativa privada es libre siempre y cuando no contraríe el bien común.

Así las cosas, *"(...) La autonomía de la voluntad puede ser concebida como un importante elemento de la libertad en general. Es el poder del hombre de crear por medio de un acto de voluntad una situación de derecho, cuando dicho acto tiene un objeto lícito (...)"*¹, por lo cual de la lectura de este principio pueden establecerse que lo integran de manera esencial:

¹ Léon Duguit . Les transformations générales du droit privé depuis le code Napoléon. Paris, La mémoire du droit, 1999.

1. La facultad.
2. La voluntad.
3. Su reconocimiento dentro del ordenamiento jurídico.

Por todo lo anterior, y tal como lo ha reconocido también la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en sus razonamientos sobre los acuerdos de las partes y la Autonomía de la Voluntad Privada, "(...) *todo contrato como acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas (arts. 864 C. de Co. y 1495 C.C.), es norma contractual (pacta sunt servanda, lex privatta, lex contractus), genera obligaciones en todo cuanto le corresponde por definición (essentialia negotia), por ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) y en lo expresamente pactado (accidentalia negotia) y desencadena desde su existencia, el efecto primario o inicial, propio de su naturaleza obligatoria proyectada en la atadura, vínculo u obligatoriedad de su cumplimiento íntegro, efectivo, oportuno, en la forma u oportunidad pactada y de buena fe y en consideración de la voluntad plasmada de las partes (...)*"²,

De lo anterior, puede concluirse que el Contrato de Promesa de Compraventa y el Contrato de Compraventa celebrados entre las Partes de esta Litis, fueron pactados con la convicción de honrar sus obligaciones y proteger sus intereses a partir de ley y las manifestaciones de la buena fe negocial, y en consideración a lo que ellas establecieron como una manifestación de su autonomía de la voluntad en aspectos tales como la norma comercial que regiría su relación, en especial para el saneamiento de los vicios redhibitorios, tienen impreso el carácter jurídico de plena validez y eficacia, llamados entonces a producir de manera plena los efectos jurídicos reconocidos y establecidos, en virtud de los **artículos 1495 y 1602 del Código Civil** concordantes con el **artículo 864 del Código de Comercio**, efectos que para el caso que nos convoca respecto de los vicios ocultos y su saneamiento son los de los **artículos 934 y 938 del Código de Comercio**, especialmente que el término para el ejercicio de la acción redhibitoria respecto de la rebaja del precio prescribiera en seis (06) meses según el artículo

² Referencia: 05001-3103-009-2001-00263-01. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA-SALA DE CASACIÓN CIVIL. MP. WILLIAM NAMÉN VARGAS
Carrera 19C # 86 - 30 Oficina 201 • Tel (571) 9083787 • Tel (57) 300 616 0004 • Bogotá D.C. • Colombia
www.grupolegalandino.com

938 del Código de Comercio, expresamente incluido por las partes en su Contrato de Promesa de Compraventa.

b. La Acción por vicios ocultos y su saneamiento en el querer de las Partes:

La acción redhibitoria está instituida en el derecho civil y mercantil para solicitar la **rescisión-resolución del Contrato o para lograr la rebaja de precio**. Tal diferencia sobre los fines de la misma, puede verse claramente establecida en el **Código Civil en su artículo 1914** en virtud del cual *"se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios"*, y en el **artículo 934 del Código de Comercio** *"Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor. (...)"*

El uso que se haga de la acción para obtener la **rescisión del Contrato** o la **rebaja de precio**, está sujeta en el ámbito civil a lo que mejor le pareciere al comprador (**artículo 1917 C.C**) idéntico criterio que se establece en el ámbito comercial (**artículo 934 C.Co**), y no sólo concuerdan estas dos disposiciones respecto el querer sino también respecto de lo que se exige para su ejercicio, lo cual ha sido sustento de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia al sostener que: *"(...) el sistema legal disciplina soluciones a hipótesis fácticas concretas. Ninguna discusión ni confusión ofrece esta circunstancia, el saneamiento por vicios redhibitorios presupone un contrato existente y válido, la entrega de la cosa viciada ex ante y detectada con posterioridad, esto es, parte del principio liminar de la entrega de la cosa vendida y la revelación posterior a ésta de tales vicios o defectos (...)"*³.

³ Ibídem

Sin embargo, si debe reconocerse que la prescripción en ambos regímenes y respecto de los vicios redhibitorios es diferente, en ese sentido a nivel mercantil el término prescriptivo tratándose de la acción por vicios ocultos es de seis (6) meses para reclamar la rescisión o la rebaja de precio, y para la norma civil se consagran dos plazos diferentes contemplados en el **artículo 1923 y 1926**, además el **artículo 1923** permite ampliar o restringir el término de prescripción, cuando dice " (...) en todos los casos en que las leyes especiales o **las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo (...)**".

Lo anterior, permite además adentrarnos al querer que las partes que en ejercicio de su **Autonomía de la Voluntad** imprimieron a su relación respecto del saneamiento de los vicios redhibitorios y la prescripción de las acciones y a la interpretación realizada a las disposiciones normativas, pues de contera debe el Despacho analizar e imprimir la validez y los efectos pretendidos, ya que no sólo incluyeron reglas mercantiles para el manejo de un asunto concreto (vicios redhibitorios) sino que además lo hicieron con el firme entendimiento y la convicción que de suyo puede traerse a partir de identificar los fines de la **Acción redhibitoria (rescisión-resolución del Contrato o para lograr la rebaja de precio)**, ya que según la lectura del **artículo 1923 del Código Civil**, como en todo caso se permite pactar o estipular por los contratantes el tiempo para el ejercicio de la acción en su fin de **rescisión-resolución del Contrato**, apelando al criterio de interpretación sistemática así como la prevalencia de los criterios constitucionales, lo permitiría para el ejercicio de la acción en su fin **para lograr la rebaja de precio**.

Así las cosas, para el estudio sobre esta excepción debe tenerse en cuenta, que las partes al haber manifestado su querer de regular la relación contractual respecto del saneamiento de los vicios redhibitorios en virtud del **artículo 934 y 938 del Código de Comercio**, no se aleja del saneamiento de estos vicios según lo trata el **artículo 1915 del Código Civil**, y si bien no se eximieron de su saneamiento como lo permite el **artículo 1916 de dicho código**, su intención fue disponer del tiempo de ejercicio de las acciones en virtud de lo establecido en el **artículo 1923 C.C. "(...) La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la**

entrega real. (...)”; entonces, en el caso que nos convoca y en virtud de dicha intención, el querer de las partes o la intención manifiesta en su Contrato de Promesa de Compraventa fue además modular el tiempo para el ejercicio de la acción para la rebaja de precio, y para el efecto el tiempo que establecieron fue el contemplado o reglado en el **artículo 938 del Código de Comercio**, en especial que el término para el ejercicio de la **acción redhibitoria respecto de la rebaja del precio prescribiera en seis (06) meses**.

Así las cosas, el juzgador de instancia debe imputarle a la acción ejercida por el demandante, el término de prescripción del **artículo 938 del Código de Comercio**, basado en el hecho que además las partes existiendo norma civil que establecía un término de prescripción corto como lo establece el **artículo 2545 del Código Civil**, **expresamente establecieron otra regla respecto del término de prescripción**, lo cual a la luz de su intención y en virtud de lo establecido en el **artículo 1923 C.C. las estipulaciones de los contratantes restringieron el plazo**, estableciendo que el término para el ejercicio de la acción de rebaja del precio **fuera de seis (6) meses** al tenor de lo establecido en el **artículo 938** de dicho código, término que a la luz de dicho artículo se cuenta a partir de la entrega, es decir desde el día **26 de junio de 2018**.

c. La Teoría de los actos propios.

A las luces de esta teoría “**nadie puede variar de comportamiento injustificadamente cuando ha generado en otros una expectativa de comportamiento futuro**”.⁴

Esta teoría ha tenido un amplio desarrollo jurisprudencial, en especial con su relación respecto de la Buena fe, en virtud de la cual la Corte Constitucional ha establecido que “(...) *como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe. Principio constitucional, que sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto. Se trata de una limitación del*

⁴ La Doctrina de los Actos Propios: Esencia y Requisitos de Aplicación. López Mesa.

Carrera 19C # 86 - 30 Oficina 201 • Tel (571) 9083787 • Tel (57) 300 616 0004 • Bogotá D.C. • Colombia
www.grupolegalandino.com

ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente; en cambio, en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorias respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento jurídico no puede tolerar, porque el ejercicio contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho.(...)"⁵.

En este sentido, en la Sentencia de la cual se referencia el párrafo anterior, la Corte Constitucional además hace un estudio sobre los requisitos o condiciones para que el respeto por el acto propio pueda ser aplicado:

- a. Una conducta jurídicamente anterior, relevante y eficaz.**
- b. El ejercicio de una facultad o de un derecho subjetivo por la misma persona o centros de interés que crea la situación litigiosa, debido a la contradicción –atentatorio de la buena fe- existente entre ambas conductas.**
- c. La identidad del sujeto o centros de interés que se vinculan en ambas conductas.**

Requisitos que de un análisis imperioso del caso que nos convoca, puede realizarse en el siguiente sentido:

- a. Una conducta jurídicamente anterior, relevante y eficaz**

Como se reconoce en la legislación, la doctrina y la jurisprudencia, en una relación contractual para la Compraventa, las partes siempre tendrán en cuenta el saneamiento de los vicios ocultos, porque hace parte de las obligaciones y este asunto es tan principal a dicho vínculo que de hecho establece el Código Civil que, si no se dice nada sobre su saneamiento o se establece su no obligación de saneamiento, se deberán sanear al menos "aquellos de que tuvo conocimiento y de que no dio noticia al comprador." (**Art.1916 C.C**), por lo cual, al ser un tema relevante, el pacto que realizaron las partes respecto de la prescripción contemplada en el artículo 938 del Código de Comercio

⁵ Corte Constitucional de Colombia, T-295 de 1999.

Carrera 19C # 86 – 30 Oficina 201 • Tel (571) 9083787 • Tel (57) 300 616 0004 • Bogotá D.C. • Colombia
www.grupolegalandino.com

deberá ser reconocido jurídicamente y ejecutado respecto de su relación contractual, así como del impacto que el mismo genera frente a los intereses que dispusieron.

Así las cosas, las partes acudiendo a su autonomía de la voluntad privada, desplegaron acciones tendientes a cumplir con las obligaciones que de suyo les imponía la ley y los instrumentos contractuales por ellas suscritos de manera previa a la presentación de esta demanda, en los cuales además apegadas a la facultad que les concedía el **artículo 1923 C.C.** estipularon un tiempo de prescripción diferente para el ejercicio de la acción redhibitoria en sus dos concepciones o efectos (rescisión o rebaja de precio), y de contera dispusieron válidamente incluso desde sus actos preparatorios, que el régimen para regular el saneamiento de los vicios redhibitorios y el ejercicio de la acción, sería el contemplado en el **artículo 938 del Código de Comercio**.

b. El ejercicio de una facultad o de un derecho subjetivo por la misma persona o centros de interés que crea la situación litigiosa, debido a la contradicción –atentatorio de la buena fe- existente entre ambas conductas.

Al interponer la demanda, el Comprador no tomó en consideración el pacto que realizó con la Vendedora respecto del saneamiento de los vicios redhibitorios a la luz de los **artículo 934 y 938 del C.Co**, pacto que además debió y debe él conocer respecto de sus efectos en consideración a su conocimiento en el Derecho por su profesión de Abogado (**Prueba Documental No. 7**).

Así las cosas, se está ejercitando una acción reconocida por la normatividad respecto de la existencia de supuestos vicios ocultos, pero es evidente la contrariedad de la actuación del Comprador respecto de la buena fe con que ambas partes sostuvieron el negocio y materializaron sus efectos no sólo cuando firmaron los documentos contractuales, sino también de las normas que acordaron que los disciplinaria en especial para los vicios redhibitorios. Una buena fe que supone la existencia de la confianza, seguridad y credibilidad, lo cual se está contrariando con el actuar del Demandante al querer imprimir otros efectos al negocio respecto de los vicios redhibitorios, efectos diferentes a los que habían pactado inicialmente. Es por lo anterior que el demandante no puede apartarse de las máximas de la buena fe respecto del negocio y los efectos pretendidos, en especial

porque "El principio de la buena fe incorpora la doctrina que proscribe el *"venire contra factum proprium"*, según la cual a nadie le es lícito venir contra sus propios actos."⁶

c. La identidad del sujeto o centros de interés que se vinculan en ambas conductas.

El demandante tiene la misma identidad de quien desplegó con su autonomía de la voluntad privada junto con la autonomía de la voluntad privada de mi representada, además con el consentimiento y el conocimiento de las normas del derecho por su profesión de Abogado (**Prueba Documental No. 7**), en especial respecto de lo pactado en virtud de los **artículo 934 y 938 del Código de Comercio** para el saneamiento de los vicios ocultos, su querer y disposición para materializar la compraventa del inmueble del que hoy pretende reclamar por los supuestos vicios ocultos.

En consideración de todo lo analizado, el Contrato de Promesa de Compraventa es eficaz para identificar el querer de las Partes, y el cual instituido como un acto preparatorio, fue el que rigió la relación negocial y contractual entre ellas, ya que estableció sobre los elementos esenciales del contrato de compraventa (cosa y precio), sobre su perfeccionamiento, así como los demás elementos que pactaron expresamente como las regulaciones sobre el saneamiento de vicios, y el término de prescripción.

En consonancia con el análisis que se pretende, ha establecido la legislación civil y mercantil, que en caso de vicios ocultos el Vendedor tendrá derecho a optar por la acción para la rescisión del contrato, o para la acción de reducción del precio -*actio quanti minoris*- y en el caso que nos ocupa, el Comprador optó por ejercer la acción para la reducción de precios y además reclamar unos perjuicios, sin embargo, se omitió considerar que el término que había pactado para el ejercicio de la acción con la Vendedora, en virtud de la **autonomía de la voluntad privada de las Partes**, el **consentimiento**, y respecto de él con su conocimiento del derecho en consideración a su profesión de Abogado (**Prueba Documental No. 7**), al momento de la suscripción de la Promesa del Contrato de Compraventa, era el establecido al tenor del **artículos 938 del Código de Comercio**, es

⁶ *Ibidem*

decir **seis (6) meses a partir de la entrega real del inmueble**, pacto que como se advierte en el presente escrito es válido al tenor de lo dispuesto en el artículo **1923 del Código Civil**, porque las partes estipularon sobre el término para el ejercicio de la acción imprimiendo el tiempo contemplado en la legislación mercantil, es decir **seis (6) meses a partir de la entrega real**, por lo cual se debe concluir que la oportunidad legal para ejercer la acción *-actio quanti minoris-* según el querer y los efectos pretendidos por las partes, fue **extemporánea porque se venció el 25 de diciembre de 2018**.

2) AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS E IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN ANTE LA INEXISTENCIA DE VICIOS REDHIBITORIOS.

Sin perjuicio de la excepción de prescripción formulada en la sección anterior, en caso de no declararse dicha prescripción debe considerarse que la acción ejercitada es improcedente ya que los supuestos defectos que alega el demandante y en los que se basa la demanda no existían al momento de la celebración del contrato entre mi representada y el Comprador, razón por la cual no está llamada a prosperar la acción interpuesta en virtud de su naturaleza, el fin que persigue y los presupuestos para su ejercicio, puesto que el inmueble fue vendido con la plena certeza de su estado de conservación arquitectónica, bien de interés cultural y no tenía afectaciones que pudieren ser consideradas vicios redhibitorios.

Tal como lo ha advertido la Corte Suprema de Justicia en su especialidad civil y en virtud de lo establecido en el **artículo 924 del Código de Comercio** "(...) la acción inherente a la prestación de garantía por saneamiento redhibitorio, está sujeta a la concurrencia de

- a)** La presencia de vicios o defectos ocultos de la cosa vendida con posterioridad a su entrega, esto es, escondidos, no conocidos, dados a conocer ni perceptibles a simple vista y detectados luego de recibirse;
- b)** Una causa *ex ante* de los vicios al contrato de compraventa (sentencia de 15 de octubre de 1968, CXXIV, pág. 334; 25 de marzo de 1969, CXXIX, pág. 17);
- c)** La revelación exterior de los defectos y su conocimiento después de la celebración del contrato y de la entrega;
- d)** La ignorancia de los vicios sin culpa del comprador;
- e)** La relevancia o gravedad del vicio proyectada en la ineptitud de la cosa para su destinación natural o la finalidad prevista en el contrato, "*cuestión de hecho que el juzgador ha de apreciar directamente*" (cas. civ. 15 de octubre de 1968,

CXXIV, pág. 334) por "*constatación objetiva derivada del carácter sinalagmático de la venta*" (Alain BENABENT, Droit civil; *Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, 5ª edición, Editorial Montchrestien, Paris, 2001), excluyendo "*imperfecciones o defectos que incomoden o desagraden al comprador*" (cas. civ. 15 de marzo de 1969, CXXIX p. 17); y f) Su ejercicio en la oportunidad legal de seis meses contados a partir de la entrega (cas. civ. sentencia de 14 de enero de 2005, [SC-005-2005]). (...) ⁷ y para el **artículo 1915 del Código Civil**, el vicio oculto presupone la concurrencia de: "1.) Haber existido al tiempo de la venta. / 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo 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 tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio."

Así las cosas, la improcedencia de la acción por la no presencia anterior de los vicios, se sustenta en hechos tales como que la Vendedora junto con su familia habitó el inmueble por más de 24 años, y ejerció el derecho de dominio desde el año 2004, tal como consta en la **Anotación No.004 del Certificado de Tradición 50C-46064- Prueba Documental No.1**, ahora bien, tampoco se les puede asignar el calificativo de escondidos u ocultos, dado que durante todo el proceso de negociación al Comprador no se le negó el acceso al inmueble para la verificación del estado, además sus fotografías fueron publicadas para publicitar la venta y en las mismas se puede constatar el buen estado del inmueble **Prueba Documental No. 8 y Prueba Documental No. 9**,

Sumado a lo anterior y las circunstancias alegadas por el Comprador como vicios redhibitorios no generan una ineptitud para el uso natural de la cosa, ya que, según se puede inferir de lo expresado en la demanda, el Comprador y la familia la han habitado durante más de un (1) año luego de que se realizara la entrega, además, la presencia del ático y el techo como parte esencial del inmueble, no le podría endilgársele un ocultamiento, máxime si la gravedad que alega el demandante podría ser evidente al

⁷ Referencia: 05001-3103-009-2001-00263-01. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA-SALA DE CASACIÓN CIVIL. MP. WILLIAM NAMÉN VARGAS

momento de la compra y aún más sabiendo que las épocas de lluvias en nuestro país son constantes, tal como puede validar la judicatura con el Certificado emitido por el IDEAM y que se aporta como **Prueba documental No. 3.**, además al inmueble se le realizó el respectivo Avalúo para el otorgamiento del crédito hipotecario por parte del **BANCO BANCOOMEVA (Prueba de Oficio para que el banco entregue Copia Íntegra del Informe del Avalúo realizado al inmueble para el otorgamiento del crédito hipotecario.)**.

Entonces, el inmueble vendido ha cumplido plenamente su función de acuerdo con su destinación, por lo cual las consecuencias jurídicas que pretende reclamarse a través de la acción interpuesta por el demandante, deben ser asumidas por éste, pues como ya se ha advertido en este escrito de contestación, los defectos que alega como vicios redhibitorios, no existían al momento si quiera de los actos preparatorios del negocio y aún más al momento de la entrega real y material del inmueble, lo cual además puede confirmarse con pruebas como el avalúo presentado al Banco para el otorgamiento del crédito o el proceso de renovación de la calificación como bien de interés cultural.

Es decir el inmueble vendido no adolecía de vicios o defectos ocultos en la época de la venta que celebraron la Demandada (Vendedor) y el Demandante (Comprador), y a este último quien ejerciendo sus deberes de debida diligencia de BUEN PADRE DE FAMILIA o según los efectos y disposiciones mercantiles impresas al negocio desde el Contrato de Promesa de Compraventa, de un BUEN HOMBRE DE NEGOCIOS, nunca se le impidió el ejercicio de la diligencia debida para verificar el estado del inmueble y menos de los vicios o defectos que hoy pretende reclamar como ocultos.

3) AUSENCIA DE PRESUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD.

Sin perjuicio de las excepciones presentadas en secciones anteriores, destacamos que pretende el Demandante reclamar el daño emergente, lucro cesante y daños morales, pero confunde en su reclamación la esencia de los mismos, pues a la luz del **artículo 1614 del Código Civil**, constituye Daño Emergente "(...) el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento(...)", lo que se entiende como el deterioro

económico que sufrió su patrimonio, y alega un lucro cesante por un valor de \$18.032.854 y daños morales, de los cuáles no identifica su causa.

La sola existencia de un defecto en el inmueble producto de la falta de un buen mantenimiento, no da origen a la indemnización, es la conducta omisiva o del ocultamiento del vicio la que pudiere originarla, y tal como lo he advertido en ningún momento mi poderdante tuvo conocimiento de vicio redhibitorio alguno, y el inmueble fue adquirido por el Demandante sin negársele el acceso a validar su estado y mi poderdante le ofreció acceder al techo por el interior de la casa, tal y como consta en las **Pruebas Documentales No. 4 y 5.**

4) LOS DEFECTOS ALEGADOS POR EL DEMANDANTE NO FUERON EXISTENTES A LA ÉPOCA DE LA VENTA.

En el evento poco probable que llegare a considerarse demostrada la existencia de defectos en el inmueble, debe considerarse que el demandante alega como vicios redhibitorios, defectos que no existían a la época de la venta.

La preexistencia de los defectos es un requisito para que puedan considerarse como vicios redhibitorios.

En efecto el artículo 934 del Código de Comercio señala lo siguiente:

"ARTÍCULO 934. VICIOS OCULTOS. Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor."

Tal y como lo hemos manifestado en secciones anteriores, los supuestos defectos legados por el demandante, si existieren, pueden constituir en realidad defectos por la falta de un debido mantenimiento al inmueble antiguo de conservación arquitectónica o de interés cultural producto de fuertes lluvias no sólo en julio de 2019, sino en meses como Marzo, Abril, Junio, Septiembre y Noviembre de 2019, los cuáles según el certificado del IDEAM fueron meses **LLUVIOSOS, MUY LLUVIOSOS O EXTREMADAMENTE LLUVIOSOS (Prueba Documental No. 3).**

5) NO SE IMPIDIÓ AL DEMANDANTE EL ACCESO AL TECHO DESDE EL INTERIOR DE LA CASA.

Presentamos esta excepción en el caso poco probable que no se tomara en consideración las excepciones precedentes.

Al Comprador nunca se le negó el acceso al inmueble para la verificación sobre su estado.

Establece el **artículo 934 del Código de Comercio** que tratándose de la reclamación de vicios o defectos que pretendan reclamarse por la vía de la acción redhibitoria, estos deben ser posteriores y aquellos ignorados sin culpa por el comprador, lo mismo regula el **artículo 1915 del Código Civil** cuando estipula que para su reclamo estos deben reunir cualidades como existencia al tiempo de la venta, impidan el uso natural de la cosa o la hagan servir imperfectamente, no haberlos manifestado por el vendedor, y ser de aquellos **"que el Comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio."**

En el negocio que las partes realizaron para la compraventa del inmueble, se desplegaron actos por parte de la Vendedora propios del deber de información que le asiste, muestra de ello fue que el inmueble fue publicado en la página web www.metrocuadrado.com para promover su venta tal consta en la **Prueba Documental No. 9** junto con las fotografías que se adjuntan como **Prueba Documental No. 8** y en ellas se puede apreciar el estado óptimo y las calidades del mismo.

Así mismo para la intermediación en el proceso de venta se obtuvo el apoyo de las señoras **Ilce Yolima Lucía Barbosa Pérez** y **Alicia Mantilla Meneses**, como puede constatarse con las **Pruebas Documentales No. 4 y No. 5**, personas que estuvieron presentes y además acompañaron el proceso de muestra del inmueble a los interesados y en especial al Comprador, incluso hasta la entrega material del mismo como puede evidenciarse en la **Prueba Documental No. 2**.

Es por lo anterior, que el Juzgado debe considerar que al señor **FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO**:

- Se le vendió el inmueble en buenas condiciones.
- No se le negó el acceso al inmueble para validar su estado y menos se le ocultaron los supuestos vicios de los cuales pretende reclamar.
- No se le negó el acceso al techo, y en sentido se le brindó la información sobre el inmueble.
- Pudo validar el estado del inmueble de manera presencial, así como con la verificación de la publicación de este en Metrocuadrado.com y la respectiva verificación de las fotos.
- Conoció del Avalúo que realizó a solicitud del Banco para el otorgamiento del crédito.

Es decir, se insiste que al Comprador ejerciendo sus deberes de debida diligencia de BUEN PADRE DE FAMILIA o según los efectos y disposiciones mercantiles impresas al negocio desde el Contrato de Promesa de Compraventa, de un BUEN HOMBRE DE NEGOCIOS, nunca se le impidió el ejercicio de la diligencia debida para verificar el estado del inmueble y menos de los vicios o defectos que hoy pretende reclamar como ocultos.

IV. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Señor juez dentro del término del traslado de la demanda y en concordancia con el artículo 206 del C.G.P., **presento objeción total a las cifras listadas por la parte demandante como juramento estimatorio** dado que no constituye una estimación razonada de las indemnizaciones pretendidas.

Al efecto vale la pena recordar que el artículo 206 del C.G.P., exige que la estimación de la cuantía del juramento estimatorio sea razonada:

*“Artículo 206. Juramento Estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos**”* (Resaltado no original)

En su reforma a la demanda, la parte demandante estima los perjuicios reclamados en TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$379.576.454), y lista 4 conceptos señalando la cuantía de cada uno, sin embargo no discrimina por qué concepto reclama la parte demandante la suma de \$244.000.000, que tituló *"por concepto del 40% del precio que se canceló a la demandada"* no es claro si se refiere a daño emergente o lucro cesante.

En adición, la parte demandante no estimó razonadamente ninguno de los conceptos que fueron listados como juramento estimatorio, y no explicó las razones de cómo se llegó a las cifras listadas, como lo exige el artículo 206 del C.G.P.

La parte demandante incluye en su lista valores por daño emergente, lucro cesante y daños morales, pero tal como se ha advertido en esta contestación confunde en su reclamación la esencia de los mismos, pues a la luz del **artículo 1614 del Código Civil**, constituye Daño Emergente *"(...) el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento(...)"*, lo que se entiende como el deterioro económico que sufrió su patrimonio con ocasión del daño, pero en esta ocasión se lo imputa al crédito que le fue otorgado por el Banco a su representado.

Ahora bien, también alude como parte del juramento estimatorio el valor del lucro cesante por una suma de \$18.032.854 como una mera enunciación, y respecto de los daños morales la parte demandante olvida que hacen parte de los daños extrapatrimoniales y el mismo artículo 206 del C.G.P establece que *"(...) El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales (...)"*.

Sin perjuicio de lo mencionado, cabe resaltar que de las pruebas aportadas al proceso, no puede establecerse la existencia de daños o perjuicios sujetos a indemnización por que las pruebas aportadas al proceso no reemplazan la estimación razonada de la cuantía.

Por lo anterior, señor Juez, objetamos las cifras listadas por la parte demandante en caso que fueren consideradas como juramento estimatorio.

V. PRUEBAS

PRUEBAS DOCUMENTALES: Aporto las siguientes.

- 1) **Prueba Documental No. 1:** Certificado de Tradición - 50C-46064
- 2) **Prueba Documental No. 2: Acta de Entrega Material del Inmueble** suscrita por las Partes el 26 de junio de 2018.
- 3) **Prueba Documental No. 3: Certificado de índice de precipitación** expedido por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales **IDEAM**, de los meses de abril de 2018 a diciembre de 2019, suscrita el 10 de febrero de 2021 por **Hugo Armando Saavedra Umba** - Subdirector de Meteorología (E).
- 4) **Prueba Documental No. 4:** En los términos del artículo 188 del Código General del Proceso, **Declaración extraprocesal** rendida el veintiséis (26) de febrero de 2021 en la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá por la señora **ILCE YOLIMA LUCÍA BARBOSA PÉREZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 37.326.424 de Ocaña y domiciliada en la ciudad de Bogotá, esta prueba es necesaria, conducente, pertinente y útil para acreditar entre otras cosas, las condiciones del inmueble al momento de la celebración de la Promesa de Compraventa, al momento de la suscripción de la Escritura Pública y al momento de la entrega real, y lo que le conste respecto de la celebración de la relación negocial y contractual entre mi representada y el señor **FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO**.
- 5) **Prueba Documental No. 5:** En los términos del artículo 188 del Código General del Proceso, **Declaración extraprocesal** rendida el veintiséis (26) de febrero de 2021 en la Notaría SESENTA Y TRES (63) del círculo de Bogotá por la señora **ALICIA MANTILLA MENESES**, identificada con cédula de ciudadanía número 41.455.247 de Bogotá y domiciliada en la ciudad de Bogotá, esta prueba es necesaria, conducente,

pertinente y útil para acreditar entre otras cosas, las condiciones del inmueble al momento de la celebración de la Promesa de Compraventa, al momento de la suscripción de la Escritura Pública y al momento de la entrega real, y lo que le conste respecto de la celebración de la relación negocial y contractual entre mi representada y el señor **FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO**.

- 6) **Prueba Documental No. 6:** En virtud de lo establecido en el inciso segundo del artículo 173 del Código General del Proceso, se aporta a la presente contestación la constancia de radicación de la petición que no ha sido resuelta por la Secretaría Distrital de Planeación para que entregue copia del expediente mediante el cual se le otorgó la calificación de Bien de Interés Cultural al inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-46064, según consta en la anotación No.007 del Certificado de Tradición.

Así las cosas, se solicita a señor Juez, que una vez se entregue la respectiva respuesta, sea ordenada y valorada dentro del proceso como prueba documental.

- 7) **Prueba Documental No. 7:** Constancia de inscripción del señor **FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO** como Abogado ante el Consejo Superior de la Judicatura.
- 8) **Prueba Documental No. 8:** Registro fotográfico del Inmueble publicado en Metrocuadrado.com
- 9) **Prueba Documental No. 9:** Evidencia de Publicación de Venta del Inmueble en Metrocuadrado.com

Adicionalmente solicito se decreten, practiquen y valoren las siguientes pruebas:

Pruebas de Oficio:

1. En caso de que la respuesta a la petición ante la Secretaría Distrital de Planeación no sea resuelta, se le solicita respetuosamente al Despacho, que oficie a la **Secretaría Distrital de Planeación** para que entregue copia del expediente mediante el cual se le

otorgó la calificación de Bien de Interés Cultural al inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-46064, según consta en la anotación No.007 del Certificado de Tradición.

2. Se le solicita respetuosamente al Despacho, se oficie al **BANCO BANCOOMEVA** para que entregue Copia Íntegra del Informe del Avalúo realizado al inmueble para el otorgamiento del crédito hipotecario.

Declaraciones o Interrogatorio de Parte:

Interrogatorio de Parte o Declaración de parte del señor FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO: Esta prueba es necesaria conducente, pertinente y útil para acreditar entre otras cosas, que el demandante manifieste bajo la gravedad de juramento, las acciones desplegadas para ejercer la compraventa del inmueble, así como la diligencia del BUEN PADRE DE FAMILIA o de BUEN HOMBRE DE NEGOCIOS para validar el estado del inmueble y lo que le conste respecto de los hechos de la demanda. En ese sentido se solicita respetuosamente que se ordene y se fije hora y fecha para interrogatorio de parte del demandante.

Testimoniales:

1) **Testimonio de la señora María Angélica Estrada Díaz** identificada con la **cédula de ciudadanía No. 52.453.023 (Nuera de la señora Gladys Lydia Gélvez de García)**. Esta prueba es necesaria, conducente, pertinente y útil para acreditar entre otras cosas, el tiempo que la señora Gladys Lydia Gélvez de García vivió junto con su familia en el inmueble, así como el estado de éste cuando se puso en venta. La testigo podrá ubicarse en su domicilio en Bogotá D.C, en la Calle 104 # 14 - 52 Apto 402 y puede ser notificada en su cuenta de correo electrónico mariaangelicaestrada@gmail.com, teléfono celular 316 751 5914 y teléfono fijo 2649567.

2) **Testimonio del señor Mario Gabriel Rodríguez Alvira** identificado con la **cédula de ciudadanía No. 19.202.928 (Vecino de la señora Gladys Lydia Gélvez de García**

Carrera 19C # 86 - 30 Oficina 201 • Tel (571) 9083787 • Tel (57) 300 616 0004 • Bogotá D.C. • Colombia
www.grupolegalandino.com

cuando ella vivía en el inmueble). Esta prueba es necesaria, conducente, pertinente y útil para acreditar entre otras cosas, el tiempo que la señora Gladys Lydia Gélvez de García vivió junto con su familia en el inmueble, así como el estado de éste cuando se puso en venta. El testigo podrá ubicarse en su domicilio en Bogotá D.C, en la Calle 54 A # 15 - 17 y puede ser notificado en su cuenta de correo electrónico mgra1@hotmail.com, teléfono celular 315 862 9624 y teléfono fijo 248 4953.

Dictamen Pericial:

Además, en aplicación del artículo 227 del Código General del Proceso, anuncio que aportaré un dictamen pericial que es necesario, conducente, pertinente y útil para acreditar el estado del inmueble y las consecuencias de los daños por la falta de mantenimiento por la Parte Demandante.

Toda vez que para la práctica del dictamen pericial se requiere del ingreso al inmueble y en ese sentido de la colaboración de la Parte Demandante, se solicita al Despacho en virtud del artículo 229 del Código General del Proceso "(...) Adoptar las medidas para facilitar la actividad del perito designado por la parte que lo solicite y ordenar a la otra parte prestar la colaboración para la práctica del dictamen, previniéndola sobre las consecuencias de su renuencia. (...)".

El perito designado por nuestra parte, es la señora NELLY GONZÁLEZ QUINTERO identificada con cédula de ciudadanía número 41.671.195, Dirección CLL 50 N°13-76 APTO 414.

Respecto del peritaje anunciado por la parte demandante, se solicita desde esta etapa, en virtud del artículo 228 del C.G.P., la comparecencia del perito a la audiencia.

VI. PETICIONES.

De conformidad con lo anterior, solicito Señor Juez:

- 1) Declarar probadas las excepciones de mérito formuladas en este escrito.

- 2) En consecuencia, de lo anterior, negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda.
- 3) Resolver y condenar en costas y agencias en derecho de conformidad con la Ley.

VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

- 1) Constitución Política de Colombia, artículo 29.
- 2) Código General del Proceso, artículos 96 y 368.
- 3) Decreto 806 de 2020.
- 4) Código de Comercio, artículos 934 y 938.

VIII. ANEXOS

Presento como anexos al presente documento los siguientes:

- 1) Las pruebas documentales aportadas
- 2) En virtud del artículo 5 del Decreto 806 de 2020, adjunto copia del correo electrónico (mensaje de datos) por medio del cual me fue conferido el poder por la señora Gladys Lydia Gélvez de García.

IX. NOTIFICACIONES.

La parte demandante recibirá notificaciones en:

SONIA LILY PEREZ DUARTE

C.C. No 51.812.765 de Bogotá

Email: sonia_2004_5@hotmail.com

Teléfono de domicilio: 3045405.

Numero de Celular: 300 739 15 21

Con domicilio en la carrera 10 No 14-56 oficina 408 de la Ciudad de Bogotá, D.C.

FRANKLIN NELSON ROJAS OBANDO

C.C. No 17.135.853 de Bogotá

Email: franklinrojasobando@hotmail.com

188

Numero de Celular 311 281 6438

Teléfono de domicilio 345 5589

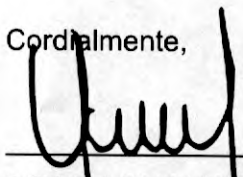
Con domicilio en la carrera 25 No 51-77 de la Ciudad de Bogotá D.C.

La parte demanda:

Mi representada recibirá notificaciones en la Carrera 12 No. 115-22 apartamento 402, en la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico glayslidiagelvez@hotmail.com

Recibiré notificaciones y comunicaciones en la Carrera 19C No. 86 – 30 Oficina 201, en la ciudad de Bogotá D.C., y en el correo electrónico alejandro.goyes@grupolegalandino.com.

Cordialmente,



OSCAR ALEJANDRO GOYES VITERI

C. de C. 80.873.646 de Bogotá

T.P. 233.158 C. S. de la J.

1/3/2021

Correo: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. - Outlook

189

Fwd: Contestación de demanda Expediente 11001310302520190078200

Alejandro Goyes <alejandro.goyes@grupolegalandino.com>

Lun 1/03/2021 5:00 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (10 MB)

20210301E Contestación de demanda - Proceso de Verbal 20190078200 -Acción Redhibitoria- Gladys Gelvez (Clean).pdf; 20210301 Pruebas Documentales Contestación Demanda Rad. 11001310302520190078200 .pdf; 2010301 Constancia Poder especial - Ref_ Proceso Verbal - Accion por vicios redhibitorios quanti minoris Rad.11001310302520190078200.pdf;

ALEJANDRO GOYES VITERI

Socio / Partner

GRUPO LEGAL ANDINO LTDA.

Carrera 19C # 86 - 30 Oficina 201

Bogotá D.C. - Colombia

Skype: agoyesviteri

(57) 300 345 8570 (Colombia)

www.grupolegalandino.com

----- Forwarded message -----

From: **Alejandro Goyes** <alejandro.goyes@grupolegalandino.com>

Date: Mon, 1 Mar 2021 at 16:57

Subject: Contestación de demanda Expediente 11001310302520190078200

To: <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Jeyson Duhan Ramírez Pérez <jeyson.ramirez@grupolegalandino.com>, Juan Pablo Gutiérrez Alzate <juan.gutierrez@grupolegalandino.com>

Estimados señores,

Adjunto contestación de demanda dentro del expediente de la referencia.

Gracias por su atención.

Un saludo.

ALEJANDRO GOYES VITERI

Socio / Partner

GRUPO LEGAL ANDINO LTDA.

Carrera 19C # 86 - 30 Oficina 201

Bogotá D.C. - Colombia

Skype: agoyesviteri

(57) 300 345 8570 (Colombia)

1/3/2021

Correo: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. - Outlook

www.grupolegalandino.com

----- Forwarded message -----

From: **Gladys Lidia Gélvez de García** <gladyslidiagelvez@hotmail.com>

Date: Mon, 1 Mar 2021 at 10:37

Subject: Poder especial - Ref: Proceso Verbal - Accion por vicios redhibitorios quanti minoris

To: Alejandro Goyes <alejandro.goyes@grupolegalandino.com>

SEÑOR

JUEZ VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

ASUNTO: Poder especial

REFERENCIA: Proceso verbal – Acción por vicios redhibitorios *quanti minoris*.

RADICACIÓN: 11001310302520190078200

DEMANDANTE: Franklin Nelson Rojas Obando

DEMANDADA: Gladys Lydia Gélvez de García

Gladys Lydia Gélvez de García, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 27.946.811 domiciliada en Bogotá D.C. y correo electrónico gladyslidiagelvez@hotmail.com, otorgo **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente al doctor **Oscar Alejandro Goyes Viteri**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.873.646, portador de la Tarjeta Profesional número 233.158 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico alejandro.goyes@grupolegalandino.com, con domicilio en Bogotá D.C., para que actúe como mi apoderado judicial en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda especialmente facultado en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso, y en especial para presentar la contestación de la demanda, proponer cualquier clase de excepciones, interponer recursos ordinarios o extraordinarios, presentar solicitudes, declaraciones, reclamos, pruebas, responder a requerimientos y realizar enmiendas, sustituir, reasumir; renunciar total o parcialmente a derechos, allanarse, recibir todos los documentos por los cuales se otorgará documento de recibo; llenar cualquier otro requisito en todo lo concerniente al proceso de la referencia; transigir, conciliar, admitir hechos, desistir, recibir, realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en aquella, y en general para llevar a cabo cualquier actuación en favor de mis intereses en el proceso de la referencia.

Sírvase señor Juez reconocerle personería a mi apoderado judicial cuyo correo electrónico es alejandro.goyes@grupolegalandino.com, para los efectos y dentro de los términos de este mandato

Dado en la ciudad de Bogotá D.C. por:

1/3/2021

Correo: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. - Outlook

190

GLADYS LYDIA GÉLVEZ DE GARCÍA
C.C. 27.946.811

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 25 de marzo de 2021

TRASLADO No. 007/T-007

PROCESO No. 11001310302520190078200

Artículo: 370

Código: Código General del Proceso

Inicia: 26 de marzo de 2021

Vence: 08 de abril de 2021

KATHERINE STEPANIAN LAMY

Secretaria