



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
Chía, once (11) de abril de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: DECLARATIVO – RESPONSABILIDAD CIVIL C.
REFERENCIA: 251754003003-2020-00052
DEMANDANTE: ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ
DE NEIRA
DEMANDADO: CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ
SENTENCIA: - 15 -

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir el correspondiente fallo, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

II. ANTECEDENTES:

Demanda

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, los señores, ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauraron la demanda Declarativa de Responsabilidad Civil Contractual, en contra de la señora, CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, para que previo los trámites propios del proceso verbal, se efectúen las siguientes declaraciones:

(i) Declarar la existencia del contrato de compraventa contenido en la escritura publica No. 5647 otorgada el día dos (2) de noviembre de 2018 en la Notaría Novena de Bogotá, celebrada entre los señores, CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, en calidad de vendedora, y ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, en calidad de compradores.

(ii) Se condene a la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, a sanear los vicios redhibitorios que presentó el bien inmueble objeto de la anterior escritura

pública, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-129846 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

(iii) Se condene a la demandada, a la rebaja del precio del contrato de compraventa contenido en la aludida escritura pública, en la suma de \$67.913.195.

(iv) Se condene a la demandada, al pago de perjuicios materiales, en la modalidad de lucro cesante futuro, por los vicios redhibitorios, al tener conocimiento de los mismos al momento de la celebración del contrato de compraventa.

(v) Que se condene al pago de las costas procesales.

Como pretensiones subsidiarias, se solicitó:

Declarar la resolución del contrato de compraventa, contenido en la escritura pública No. 5647 otorgada el día dos (2) de noviembre de 2018 en la Notaría Novena de Bogotá, suscrita entre los señores, CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, en calidad de vendedora, y ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, en calidad de compradores, por los vicios ocultos no informados por la parte vendedora; ORDENAR a las partes las restituciones mutuas, consistentes en que el vendedor devuelva el precio pagado por la cosa, la suma de \$200.000.000 de pesos, y el comprador, el bien inmueble adquirido; y el pago de la cláusula penal, equivalente a \$30.000.000.

Las anteriores pretensiones se fundan en los siguientes hechos:

Que el día 24 de octubre de 2018, entre la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, en calidad de promitente vendedora, y los señores ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, en calidad de promitentes compradores, se celebró contrato de promesa de compraventa sobre un bien inmueble ubicado en zona rural del municipio de Villa de Leyva identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-129846 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja; que el precio acordado por el inmueble fue la suma de \$200.000.000.

Señaló que el día 02 de noviembre de 2018, mediante escritura pública No. 5647 de la Notaría Novena de Bogotá, se perfeccionó la transferencia del bien

anteriormente aludido, según lo acordado en el contrato de promesa. Fecha en la cual, además, se llevó a cabo la entrega material del bien, como el pago del restante del valor acordado por este.

Manifestó que los demandantes adquirieron el bien inmueble con el fin de iniciar un establecimiento de comercio – restaurante, en unas construcciones con las cuales contaba este, consistentes en cuatro kioscos, útiles para la actividad a desarrollar.

Indicó que luego de haberse recibido el bien y concretado debidamente el negocio jurídico, los demandantes el día 30 de mayo de 2019, se enteraron de la existencia de un proceso administrativo sancionador adelantado por la Inspección de Policía de la Alcaldía municipal de Villa de Leyva, por una infracción a las normas de urbanismo de dicho municipio, que recaía sobre el bien inmueble adquirido por estos. Tramite que culminó con la orden de demolición de parte de las construcciones existentes en el bien, al no contar con la respectiva licencia de construcción y encontrarse en zona de aislamiento según el plan de ordenamiento territorial.

Adujó que la demandada tenía pleno conocimiento de la existencia del proceso administrativo sancionador que se adelantaba en su contra y que recaía sobre el bien inmueble vendido, desde el 6 de abril de 2017, según acta de visita de la misma fecha, por parte de funcionarios de la Alcaldía Municipal de Villa de Leyva, al estar incurriendo en infracciones a las normas de urbanismo del municipio; que pese a lo anterior, la vendedora no informó a los acá demandantes del trámite e incluso, les aseguró que el licenciamiento de las obras que no contaban con las respectivas autorizaciones, podían ser tramitado por los compradores ante la alcaldía municipal.

Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 20 de febrero de 2020¹, en donde se ordenó: (i) dar el trámite del proceso verbal consagrado en el artículo 368 y s.s. del C.G.P., en razón a la cuantía del asunto y (ii) la notificación de la demandada, concediéndole un término de 20 días para que ejerciera su derecho de defensa.

Contestación y excepciones

¹ Folio 119 C.1

La parte demandada se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, en diligencia ante la secretaría del Juzgado, sin que dentro del término que la ley le concede para el efecto, contestara la demanda².

Actuación procesal

Por auto del 19 de agosto de 2020³, el asunto fue fijado en lista, por las razones allí indicadas, y mediante providencia del 05 de noviembre de 2020⁴, se emitió sentencia en donde se accedió a las pretensiones subsidiarias de la demanda.

El apoderado demandante, inconforme con la anterior decisión, formuló recurso de apelación⁵, el cual fue concedido por el Despacho, mediante auto del 18 de noviembre de 2020⁶, ante los Jueces Civiles del Circuito de Zipaquirá – Reparto.

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, a quien le correspondió por reparto la alzada, mediante providencia del 08 de abril del 2022⁷, declaró la nulidad de todo lo actuado, desde el auto del 19 de agosto de 2020, que había ordenado fijar el asunto en lista.

El Juzgado por auto del 24 de mayo de 2022, dispuso obedecer lo resuelto por el superior, y mediante proveído del 16 de junio de 2022⁸, se citó a las partes a audiencia y se decretaron las pruebas solicitadas, fijándose como fecha para esta, el día 06 de septiembre de 2022.

Realizada la diligencia en la fecha programada, se practicó el interrogatorio de las partes, se recibió la prueba testimonial y el Despacho decretó unas pruebas de oficio, disponiendo oficiar a la Alcaldía municipal de Villa de Leyva, para que remitiera copia de la resolución por medio de la cual se había resuelto el recurso de apelación que la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, formuló en contra de la resolución No. 208 del 30 de mayo de 2019.

² Folio 120 C.1

³ Folio 128 C.1

⁴ Folio 144 C.1

⁵ Folio 150 C.1

⁶ Folio 153 C.1

⁷ Archivo 015 C.2

⁸ Folio 169 C.1

Recaudadas las pruebas, se corrió traslado para escuchar los alegatos de las partes y dictar sentencia⁹.

En sus alegatos de conclusión, el apoderado judicial de la parte demandante manifestó¹⁰:

Que se encontraba acreditado con el material probatorio allegado al plenario, esto es, con el Acta de Visita de verificación y concepto técnico de control del 6 de abril de 2017; el Plano topográfico levantado del total de la propiedad del expediente administrativo; el contrato de Promesa de Compraventa y la escritura pública No. 5647, que para la fecha de celebración del negocio jurídico lo vicios aducidos ya existían y que la parte demandada omitió informarlos a los compradores, razón por la cual *«es perfectamente viable ordenar la rebaja del precio tal como se solicitó en la demanda»*.

Por su parte, el apoderado de la demandada, no se manifestó al respecto, guardando silencio.

Así entonces, el Despacho tomará la decisión que en derecho corresponda, una vez se compruebe que no existe causal de nulidad que pueda invalidar la actuación y atendiendo a las siguientes consideraciones:

III. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos procesales

Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y cada uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso declarativo, y por lo tanto, el Juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto.

3.2. Legitimación en la causa

⁹ Folio 230 C.1

¹⁰ Folio 233 C.1

La legitimación en la causa por activa y por pasiva, es un aspecto que debe analizarse de oficio o a petición de parte en la sentencia, porque atañe a la pretensión y por ende es presupuesto sustancial de ella.

Así, el primer elemento a definir, la legitimación en la causa por activa, se observa que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción de la parte demandante, lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso.

Ahora, respecto de la legitimación en la causa por pasiva, se tiene que la demandada es la vendedora dentro de la escritura pública de compraventa, de la cual, se busca la declaratoria de incumplimiento contractual, por lo que es la persona que está llamada a comparecer a la presente litis.

Así bien, cumplido el presupuesto de la legitimación en la causa, tanto por la parte activa como pasiva, se procederá al estudio de la acción instaurada.

3.3 La acción presentada

Los señores, ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NERIA, pretenden a través de la presente acción que se condene a la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, a sanear los vicios redhibitorios que presentó el bien inmueble identificado con número de matrícula 070-129846 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, bien enajenado a través de la escritura pública No. 5647 del 02 de noviembre de 2018 de la Notaría 9° de Bogotá D.C.; en consecuencia, se ordene a la vendedora la rebaja del precio, en la suma de \$67.913.195 y al pago de los perjuicios, en la modalidad de lucro cesante futuro.

Así bien, al respecto tenemos que el artículo 1880 del Código Civil señala que son dos las obligaciones del vendedor, «*la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida*»; sobre este último aspecto, el artículo 1893 *ibídem* señala que comprende dos objetos, por una parte «*amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida*», y por otra, «*responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios*».

Como se puede apreciar, el vendedor se encuentra compelido no solo a la entrega de la cosa enajenada, sino también a garantizar el dominio y posesión

pacífica de ésta, y en el evento en que aquellos fueren perturbados, dicho contratante está llamado al saneamiento por evicción; mientras, que de existir vicios ocultos, puede el comprador, optar por la acción redhibitoria para la rescisión del contrato, o por la acción de reducción del precio *-actio quanti minoris-* del artículo 1925 C.C.

Resulta claro entonces que la obligación de sanear por despojo o vicios ocultos de la cosa vendida constituye un deber anejo al principal compromiso del vendedor, que no queda restringido simplemente al de transmitir la propiedad.

La discusión a la que se contrae este litigio da cuenta de la inconformidad de los demandantes, respecto del contrato de compraventa del bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 070-129846, debido al proceso administrativo sancionatorio adelantado por la Inspección de Policía del municipio de Villa de Leiva, en donde a través de la Resolución No. 208 del 30 de mayo de 2019, se dispuso sancionar a la señora CARLA JULIANA NAVAS, como infractora por comportamientos contrarios a la integridad urbanística, ordenando la demolición de parte de las obras construidas en el predio dado en venta, por esta última, a los demandados, mediante la escritura pública No. 5647 del 02 de noviembre de 2018 de la Notaría 9° de Bogotá D.C. Es decir, que nos encontramos ante el segundo supuesto del artículo 1893 *ejusdem*, una acción por vicios redhibitorios.

Según lo impone el artículo 1915 del estatuto civil, para el éxito de la acción redhibitoria debe ser probado:

- a) Que los vicios hayan existido al tiempo de la venta;
- b) Ser tales que la cosa vendida no sirva para su uso natural o solo imperfectamente, y
- c) 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.

Tratándose de las obligaciones en comento, la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, ha señalado que puede acontecer que «(...) *el comprador sin ser perturbado en su dominio o posesión, no logre sacar de la cosa el provecho que se propuso al contratar, o que ésta no le sirva para el uso a que está destinada. En este evento tampoco puede decirse que el vendedor cumplió con su obligación,*

pues cuando el comprador pagó el precio, lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera las cualidades que le fueron ofrecidas y que le fuera completamente útil y servicial; de suerte que si hubiera conocido las deficiencias de que adolecía el bien, es casi seguro que no la habría comprado, o hubiera pagado por ella un precio menor. Por ello, es justo que el comprador tenga acción contra el vendedor para exigirle el saneamiento de los vicios ocultos, llamados redhibitorios. (...) Ante la existencia de defectos ocultos en la cosa, el comprador puede optar por la “acción redhibitoria” o la “acción quanti minoris». Así, la primera permite la devolución de la cosa con restitución del precio; mientras que la segunda persigue la disminución del precio hasta el menor valor que el bien tiene.

Frente al primer requisito que impone el artículo 1915, que los vicios hayan existido al tiempo de la venta, sobre este aspecto, la C. S. de J. sentó las bases de la correcta aplicación para que el vicio pueda considerarse redhibitorio, es decir, con fuerza suficiente para producir la pretendida rescisión:

“(...) Para que el vicio de la cosa sea redhibitorio se requiere que exista realmente en el momento en que los riesgos de dicha cosa se trasladan del enajenante al adquirente. Así, en tratándose de especies o cuerpos ciertos, ese momento es el fijado como el numeral primero del art. 1.915 del código civil, en concordancia con otras disposiciones del mismo, como los art. 1.729 y 1.786. Es la existencia real del vicio en tal oportunidad lo que permite imputarle al enajenante el haber negociado “cosa viciosa”, como la llama la ley, para deducir en su contra la acción redhibitoria o estimatoria, o cualquiera de estas y, en su caso, la indemnizatoria. La sola probabilidad, próxima o remota, previsible o no, de que el vicio pueda producirse con posterioridad al momento en que el riesgo se traslada al adquirente descarta el ejercicio de tales acciones como sucedería como por ejemplo en el caso que se negociara un semoviente sano que después resultase contaminado de epizootia declarada antes del contrato o posteriormente a su celebración, en fincas vecinas. Por el contrario, para que el vicio pueda ser considerado como redhibitorio basta que esté originado al tiempo del contrato o en el momento en que la cosa pueda singularizarse como objeto de éste, o sea que el comentado requisito legal no va hasta el punto de exigir que dicho vicio haya alcanzado ya para entonces toda su eficacia nociva. Así, la enfermedad del caballo, incipiente al ser vendido este, constituye vicio de la calase mencionada”.¹¹

Asimismo, como segundo requisito, para la prosperidad de la acción de saneamiento por vicios redhibitorios, estos, además de existir al momento de la convención, deben ser de tal gravedad que impidan por completo el uso ordinario del bien enajenado, que, de haber sido conocidos por los adquirentes, se hubieren abstenido de perfeccionar el contrato o hubieren pagado un precio menor por la cosa.

¹¹ C. S. de J. Sala de Casación Civil, Sentencia de octubre 15/1968.

Por último, se requiere que el vendedor no haya manifestado al comprador la existencia de vicios, para la procedencia de la mentada acción. No obstante, los artículos 1915 y 1918 del C.C., imponen consecuencias distintas, atendiendo al conocimiento o no que las partes hubiere podido tener sobre los vicios. Así, el numeral 3° del artículo 1915 dispone que los vicios deben *«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»*; y el canon 1918 señala que *«[s]i el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado no sólo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios, ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio»*.

Entonces, la norma impone que ambos contratantes deben examinar la cosa vendida, para saber si está en buenas condiciones y puede ser objeto de la compraventa pretendida; el comprador no puede reclamar si incurre en negligencia grave al respecto, ni tampoco puede alegar la rescisión si en razón de su profesión u oficio, ha debido conocer tales vicios. Por parte del vendedor, las consecuencias, en uno u otro caso, es que puede ser condenado al pago de indemnización de perjuicios.

3.4 Caso en concreto

Descendiendo al caso objeto de análisis, este da cuenta de la celebración de un contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-129846, entre la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, como vendedora, y los señores ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NERIA, como compradores.

Teniendo en cuenta que en el presente asunto nos encontramos frente a obligaciones contenidas tanto en el contrato de promesa de compraventa, así como en la venta que se efectuó mediante la escritura pública número 5.647 del 02 de noviembre de 2018, el Despacho procederá a aclarar cada una de estas como sigue:

(i) Respecto de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa¹², en este, se estableció como precio total del negocio la suma de \$200.000.000; así mismo, se determinó que el predio objeto de la futura venta sería el que tiene un área aproximada de 3.600 Mts², con las construcciones en él existentes, como lo son: una casa de habitación de tres alcobas, dos baños, sala comedor, cocina, balcón, un cuarto de ropas y un *barbecue*.

Dentro de esta promesa, se consignó que la entrega real y material del inmueble sería efectuada el 2 de noviembre de 2018 y que ante cualquier incumplimiento se pagaría la suma correspondiente al 15% del precio total de la venta, es decir, \$30.000.000.

(ii) Respecto de las obligaciones contenidas en el contrato de Compraventa, esto es, en la Escritura Pública No. 5647¹³, mediante la cual se materializó la venta del predio, se consignó como precio del negocio la suma de \$55.000.000; así mismo, se estableció que el predio objeto de la venta sería el alinderado en la promesa de compraventa, es decir, el que mide aproximadamente 3.600 Mts².

De otra parte, en el literal a) de la Cláusula 5°, se consignó como garantía, que *«la vendedora se obligaría a salir al saneamiento de lo vendido, sin reserva alguna, conforme a la Ley»*.

Decantado lo anterior, el Juzgado entrará a analizar si la presente acción cumple con los requisitos axiológicos contenidos en la norma sustancial, exactamente en el artículo 1915 y S.S. del Código Civil, para determinar si resulta procedente o no acceder a las pretensiones deprecadas por los demandantes.

Así bien, el primer elemento a considerar en este caso, es si el presunto vicio existió al momento de la venta. Sobre este punto es pertinente recordar que según lo esbozado en los hechos de la demanda y conforme al material probatorio recaudado en estas diligencias, la compraventa se celebró el pasado 02 de noviembre de 2018, situación que puede vislumbrarse en la Escritura Pública No. 5.647 otorgada en la Notaría 9° del Circulo de Bogotá.

¹² Folio 04 C.1

¹³ Folio 06 al 16 C.1

El vicio redhibitorio que alega la parte demandante, consiste en que al momento de efectuarse la venta del bien, no se informó del proceso verbal abreviado iniciado por la Inspección de Policía de la Alcaldía municipal de Villa de Leyva, en contra de la acá demandada, la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, por haberse presentado un comportamiento contrario a la convivencia que afectaba la integridad urbanística de dicha municipalidad.

Como prueba de lo anterior, se aportó copia del proceso verbal abreviado¹⁴, en donde se encuentra la Resolución No. 208 del 30 de mayo de 2019, expedida por la Inspectora de Policía municipal de Villa de Leyva¹⁵, mediante la cual se impuso a la señora NAVAS RODRIGUEZ, entre otras disposiciones, la medida correctiva de demolición de obra por infracción urbanística.

De igual forma, obra en el plenario la Resolución No. 219 del 24 de septiembre de 2020, expedida por el Alcalde municipal de Villa de Leyva¹⁶, por medio de la cual, se declaró desierto el recurso de apelación, que la contraventora formuló en contra de la Resolución No. 208 del 30 de mayo de 2019, quedando esta última en firme.

Ahora, se tiene que según lo establecido en el artículo 246 del Código General del Proceso, «*[l]as copias tendrán el mismo valor probatorio del original...*», lo que nos ofrece una presunción de autenticidad según ha dicho el legislador. No obstante, esto ocurre siempre y cuando la parte contra quien produce efectos el documento, no la invalide cotejando la copia con el original o con una copia expedida con anterioridad aquella.

Así pues, en este caso las resoluciones No. 208 del 30 de mayo de 2019 y 219 del 24 de septiembre de 2020, fueron aportadas al plenario en copia, lo que de modo alguno les resta mérito probatorio. Sin embargo, la demandada no realizó manifestación alguna respecto a la validez de las copias aportadas, como tampoco formuló tacha de falsedad en contra de estas, lo que da plena autenticidad a los documentos adosados.

Siendo así las cosas, es evidente, de conformidad con lo expuesto y las documentales aportadas, que el primer requisito de procedencia de la acción, se

¹⁴ Folio 22 al 66 C.1

¹⁵ Folio 54 al 65 C.1

¹⁶ Folio 215 C.1

encuentra cumplido. Si bien es cierto, la venta se efectuó en el mes de noviembre de 2018 y la resolución mediante la cual se sancionó a la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, data del 30 de mayo de 2019, es decir, siete meses después de realizado el negocio jurídico, no es menos cierto, que la parte pasiva en este proceso, tuvo conocimiento desde años atrás sobre el procedimiento que se adelantaba sobre el predio que era de su propiedad, como se puede observar en las diversas actas, de las diligencias adelantadas por la entidad gubernamental, como por ejemplo la que milita a folio 24 y se denomina “Acta de Visita de Verificación y Concepto Técnico de Control Urbano”, la cual tiene fecha del 06 de abril de 2017.

En dicho documento, ya se podía establecer el conocimiento que tuvo la demandada desde el año 2017, sobre las actuaciones realizadas por parte de la Alcaldía Municipal de Villa de Leyva, en aras de vigilar y controlar la ejecución de obras, a fin de garantizar el cumplimiento de las licencias urbanísticas.

En la citada acta, la acá demandada, quedó identificada como la ejecutora de la obra; construcción que al final del proceso abreviado se determinó que afectó la integridad urbanística del municipio y ante la imposibilidad de su licenciamiento debían ser demolidas.

Del análisis previamente realizado, para el Despacho es claro que el vicio redhibitorio si existió al momento de efectuarse el contrato de compraventa sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No. 070-129846, motivo por el cual, se cumple con el primer requisito axiológico de la acción incoada. De contera, la demandada conocía de la situación y por ende el Juzgado encuentra en su proceder una actitud contraria al principio de buena fe, dado que no se cumplió con el deber de información que le asistía ante los compradores.

Continuando con el estudio de los elementos para que pueda predicarse que existió un vicio redhibitorio, esta Dependencia Judicial, de entrada advierte que se cumple con el segundo de ellos, el cual, según la norma sustancial prevé: «*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*».

Revisado el escrito introductorio, se puede observar que la parte demandante en el hecho séptimo, consignó lo siguiente:

«Los compradores ALEJANDRO NEIRA RUÍZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, adquirieron el bien inmueble con el fin de establecer allí un establecimiento de comercio (restaurante) en las construcciones de los 4 kioscos (barbecue y 3 salones para el establecimiento de comercio), en razón a la excelente ubicación del mismo en el concurrido y turístico Municipio de Villa de Leyva (Boyacá), así como en las construcciones sobre él realizadas tales como el barbecue, el salón para restaurante, la zona de parqueadero y otro más». (Subraya el Juzgado).

En este punto, debe recordarse que la parte pasiva no realizó ningún reparo sobre los hechos en que se fundamentaron las pretensiones, motivo por el cual ha de tenerse por cierta dicha manifestación, al tenor de lo dispuesto en el artículo 96 del C.G.P.

Por lo tanto, para el Suscrito es claro que, con la eventual demolición de algunas áreas del predio, este solo servirá imperfectamente, dada la destinación comercial que los demandantes le darían al mismo, lo cual, además, es claro que disminuye su valor.

Finalmente, sobre el tercer requisito del canon 1915 del C.C., que refiere: *«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».*

Para el Juzgado es claro que, la vendedora no le manifestó a los compradores los vicios que el predio padecía y resulta evidente que al ser dichos vicios producto de un proceso adelantado por la Alcaldía Municipal de Villa de Leyva contra la acá demandada, a los demandantes no les era posible conocerlos.

Así las cosas, entendiendo que efectivamente la presente acción cumple con los requisitos axiológicos antes descritos, se accederá a las pretensiones de la demanda, y se condenará a la demandada a sanear los vicios redhibitorios contenidos en el inmueble objeto del negocio jurídico, ordenando la rebaja del precio inicialmente pagado.

3.4.1 Vigencia de las obligaciones del contrato de promesa y el precio real del negocio Jurídico celebrado.

Ahora bien, es pertinente aclarar que pese a que el valor pactado en la Escritura Pública número 5.647 de la Notaría Novena de Bogotá D.C., fue el de \$55.000.000, lo cierto es, que el precio real del negocio jurídico fue por el valor de \$200.000.000, tal y como se consignó en la promesa de contrato.

En este punto, resulta procedente recordar que debe darse aplicación a la interpretación por comparación de los contratos, contenida en el artículo 1622 del Código Civil Colombiano, que señala: «(...) *Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia*».

Conforme a lo anterior, debe interpretarse que el verdadero precio de la compraventa fue el que se pactó en el contrato de promesa, conforme a la prueba documental aportada y las manifestaciones de los demandantes en el escrito genitor, situación que tampoco fue desvirtuada por la demandada.

En consecuencia, se ordenará la disminución del precio pagado, sobre el valor estipulado en el contrato de promesa, debiendo la demandada, CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, devolver a los señores, ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, la suma de \$67.913.195 pesos. La anterior suma corresponde al valor que tendrían las obras de demolición ordenadas por la Inspección de Policía de la Alcaldía Municipal de Villa de Leyva y las construcciones nuevamente de los kioscos en el mismo predio.

Para establecer el valor de las obras, con la demanda se aportó como prueba, dictamen pericial, militante a folio 69 al 82 del expediente, en el cual, se determinó bajo el método de «costo de reposición», cuál sería el costo de demoler y construir nuevamente las edificaciones que se encuentran infringiendo las normas urbanísticas del municipio de Villa de Leyva. Sobre esta experticia la demandada tuvo la oportunidad de ejercer su derecho de contradicción, sin que se hubiera presentado reparo alguno frente al valor que tendrían las obras según el dictamen, razón por la cual, el Juzgado dará plena validez al mismo, al no encontrarse motivos que lo invaliden, siendo este claro y preciso, y atendiendo a las calidades de quien lo rindió.

Finalmente, si bien se comprobó la existencia de un vicio redhibitorio en el inmueble objeto del negocio jurídico, del cual, como ya se dijo, tenía conocimiento la parte demandada, frente a la condena de pago de perjuicios materiales, en la modalidad de lucro cesante, el Despacho no accederá a ello, como quiera que los mismos no fueron debidamente solicitados, como tampoco se encuentran probados.

En el acápite de pretensiones, en el numeral cuarto, los demandantes solicitaron el pago de perjuicios materiales, bajo la modalidad de «lucro cesante futuro», pretendiendo que se condene en abstracto por dicho concepto.

Como razones para que se emitiera una condena en abstracto, se adujo que como al momento de realizar las obras de demolición, la actividad comercial de los demandantes se vería suspendida, y al no saber con certeza el tiempo que tomarían aquellas, era procedente se emitiera una condena en la modalidad deprecada.

Al respecto, debe traerse a colación lo dispuesto en el artículo 283 del estatuto procesal general, el cual dispone que *«[l]a condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados»*. Esto se traduce, en el deber que le asiste al Juzgador de emitir condena en concreto, y solo, excepcionalmente, le está permitido condenar en abstracto, *«en los casos que el código autoriza»*.

Así, en el presente caso, no resulta procedente emitir una condena en abstracto, ya que esta, como la norma lo señala, solo procede de forma excepcional. Los perjuicios solicitados, contrario a lo aducido en la demanda, si eran cuantificables. Luego, lo procedente era haberse tasado los mismos y solicitado el pago del valor arrojado.

En el *sub examine*, el lucro cesante deprecado, pudo haberse establecido determinando el tiempo de duración de las obras de demolición y posterior construcción. Lo cual es completamente viable. Esto se pudo hacer en el dictamen pericial aportado, si quien lo práctico tenía el conocimiento, o con una experticia de un ingeniero civil, que indicara el tiempo que tomaría aquellas. Así, atendiendo al número de días que tomaran las obras, estos se podían multiplicar por el valor de los rendimientos diarios que produce el establecimiento de comercio de los demandantes, lo cual podía ser probado con los estados contables del negocio.

Ahora, tampoco se encuentran probados los perjuicios aducidos, pues, no se allegó prueba de la existencia y funcionamiento del negocio que se aduce por los demandados iban a iniciar en el bien inmueble adquirido. Si bien se tuvieron por ciertas sus afirmaciones que la intención de estos era desarrollar una actividad comercial en el bien inmueble, razón por la cual, el vicio afectaba el mismo no solo es su valor comercial al tenerse que demoler parte de las construcciones físicas, si no ante el destino que los compradores le iban a dar al mismo. No hay certeza de que este en efecto haya entrado en funcionamiento y cuanto dinero les produce a los demandantes.

En suma, como los perjuicios reclamados no se solicitaron debidamente y tampoco se probaron los mismos, no se accederá a la condena deprecada.

Por último, teniendo en cuenta que se accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda, se condenará en costas a la demandada, fijándose como agencias en derecho la suma de \$5.433.055, atendiendo la complejidad del asunto, la intervención de las partes y la naturaleza del conflicto según las reglas del Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR la existencia de vicios redhibitorios dentro del contrato de compraventa celebrado entre la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, en calidad de vendedora, y los señores ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, en calidad de compradores, suscrito el día dos (2) de noviembre de 2018, conforme a las razones mencionadas en la parte motiva de esta providencia, y por tanto se ORDENA a la demandada, CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUES, sanear los vicios ocultos referidos.

SEGUNDO. ORDENAR la disminución del precio pagado, dentro del contrato de compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria

No. 070-129846, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, suscrito entre la señora CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, en calidad de vendedora, y los señores ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, en calidad de compradores.

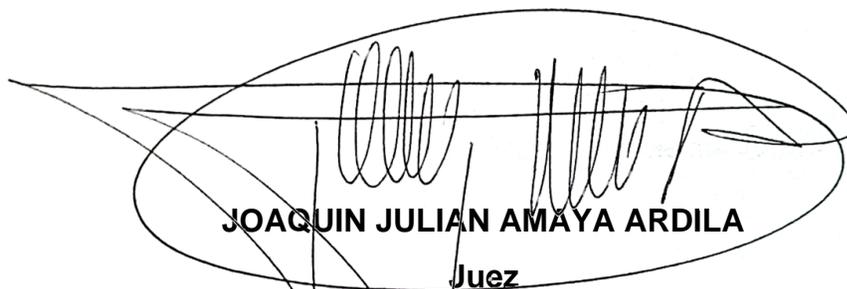
TERCERO. CONDENAR a la demandada CARLA JULIANA NAVAS RODRIGUEZ, que en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del presente fallo, REINTEGRE a los señores ALEJANDRO NEIRA RUIZ y LUZ ENNA RUIZ DE NEIRA, la suma de \$67.913.195 pesos M/cte. Suma que deberá ser indexada a la fecha de la sentencia, atendiendo a que el peritaje tuvo lugar el 19 de octubre de 2019.

CUARTO. NEGAR el pago de perjuicios materiales, en la modalidad de lucro cesante, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión.

QUINTO. CONDÉNESE en costas a la parte demandada, fijándose como agencias en derecho la suma de \$\$5.433.055, en favor de la parte demandante. Por secretaria practíquese la liquidación de las mismas.

SEXTO: Cumplido a lo anterior archivar las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No.024, hoy __12-abril-2023__08:00 a.m.

LINA MARIA MARTÍNEZ
Secretaria

Firmado Por:
Joaquin Julian Amaya Ardila
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Chia - Cundinamarca

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

Código de verificación: **221d26e517818c07349d817e9975d352932169cb4e9128c7c2a1d24742a2f2cc**

Documento generado en 11/04/2023 07:57:37 PM

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