



**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGUE TOLIMA**

Carrera 2ª No. 8-90 piso 11. Oficina 1105 Teléfono 2637957
Palacio de Justicia "Alfonso Reyes Echandía"
J06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ibagué Tolima, nueve (9) de mayo de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: VERBAL (ACCIÓN REDHIBITORIA). INSTAURADA POR JUAN CARLOS LOZANO GUEVARA CONTRA MARIELA CUELLAR DE ORTEGA. RADICACIÓN No. 73001-40-03-010-2018-00205-02.

Atendiendo el informe secretarial que antecede y lo previsto en el artículo 327 del Código General del Proceso, en concordancia con lo estipulado en el canon 14 del Decreto 806 de 2020, el Juzgado procede a resolver de fondo, el recurso de apelación instaurado por el demandante quien actúa en causa propia al ser abogado contra la sentencia de primer grado, fechada 20 de octubre de 2021, emitida finalmente, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. El abogado JUAN CARLOS LOZANO GUEVARA en causa propia, promovió juicio verbal redhibitorio en contra de la señora MARIELA CUELLAR DE ORTEGA a fin de obtener sentencia por la cual se declarara sobre la existencia de vicios ocultos respecto del inmueble ubicado en la calle 17 No. 7-20 y 7-22, barrio Interlaken de Ibagué y con matrícula inmobiliaria 350-65926 que fue objeto de contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 2007 de 2 de octubre de 2012 de la Notaría

2ª de esta ciudad, debiéndose imponer las condenas de que tratan los artículos 1914 y siguientes del Código Civil Colombiano tendientes a la reducción del precio e indemnización de perjuicios a cargos de la demandada, tal como lo incoa en el libelo primigenio por efecto de rechazarse la reforma de la demanda.

2. Según se colige del escrito genitor, el anterior pedimento se puede concluir que se fundamenta a partir de los siguientes hechos:

2.1. Con antecedentes de un contrato de mutuo en donde fungió el actor como acreedor de la aquí demandada, adicional a una acción ejecutiva que aquél interpuso ante el Juzgado 13 Civil Municipal de esta ciudad contra ésta, los hoy litigantes, celebraron contrato de compraventa con pacto de retroventa que instrumentalizaron mediante escritura pública No. 2007 de 2 de octubre de 2012 de la Notaría 2ª de Ibagué respecto del inmueble ubicado en la calle 17 No. 7-20 y 7-22, barrio Interlaken de Ibagué, con matrícula inmobiliaria 350-65926.

2.2. De igual modo en forma precedente a este juicio, entre las aquí partes se suscitó un proceso por lesión enorme que conocido en primera instancia por el Juzgado 5º Civil del Circuito de Ibagué, fue fallado a favor de la allí demandante Mariela Cuellar de Ortega (vendedora) en contra del abogado Juan Carlos Lozano Guevara (comprador) mediante sentencia que fue confirmada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de esta ciudad, conllevando a la condena de pago para el comprador y verificándose la entrega del predio a éste último, en diligencia judicial de ese *a quo* realizada el 28 de septiembre de 2017.

2.3. Señala Juan Carlos Lozano Guevara que pudo cerciorarse del mal estado de conservación del inmueble al momento de la entrega judicial, lo cual en su sentir fue corroborado por ese Funcionario en la vista pública, tal como la presencia de acometidas de la electricidad expuestas y humedades.

2.4. Informó que tales vicios le fueron ocultos por la vendedora quien conociendo de ello, guardó silencio, además, que tales

defectos resultaban imperceptibles a simple vista, debido al mobiliario de la casa que los tapaba, adicional que eran épocas en donde no había lluvias, aunado a su condición por la profesión y oficio.

2.5. En el desarrollo del proceso, también puso de presente que la tubería de desagüe colapsó al punto que generó riesgo en la parte externa del inmueble, siendo requerido por el IBAL para que solucionara la problemática, so pena de sancionarle, razón por la cual, ese gestionamiento (dice), ayudó a identificar falencias en la tubería por infiltración de agua, además que fueron contruidos en material de cemento, generando según su dicho, la presencia de agujeros en el terreno.

2.6. Se dijo en la demanda que estas circunstancias han acarreado que al inmueble se le haya invertido ingentes recursos económicos para su arreglo y adecuación con participación de sus arrendatarios, a fin de dejarla apta para su uso natural, adicional que informa, habérsele generado al actor, los perjuicios que persigue en la presente acción judicial.

ACTUACION PROCESAL

3. Notificado en legal forma el auto admisorio, la demandada propuso como excepciones de fondo las de *“falta de las calidades de los vicios redhibitorios determinados en el canon 1915 Código Civil”*, *“desconocimiento de los presuntos vicios redhibitorios”*, *“genérica”*, *“prescripción”* y *“buena fe”*.

3. Evacuada la audiencia inicial, en la de instrucción y juzgamiento adelantada el 20 de octubre de 2021 se dictó fallo de primer grado en donde siendo declara la prosperidad de la excepción denominada *“falta de las calidades de los vicios redhibitorios determinados en el canon 1915 Código Civil”*, fueron desestimadas las pretensiones de la demanda.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

4. Previa declaratoria de pérdida automática de competencia en los términos del artículo 121 del Código General del Proceso por parte del Juzgado 10° Civil Municipal e impedimento del Juzgado 1° Civil de la misma categoría y especialidad, el Juzgado 2° Civil Municipal de esta urbe avocando conocimiento, dictó fallo de primer grado, desestimatorio de las pretensiones de la demanda al declarar prospera la excepción denominada *“falta de las calidades de los vicios redhibitorios determinados en el canon 1915 Código Civil”* como ya se dijo, por considerar que tratándose del consabido contrato de compraventa sobre inmueble, en donde la pretensión gira en torno de los vicios ocultos que dan lugar a la acción de saneamiento prevista en el artículo 1914 del Código Civil, en efecto, a partir del momento de la negociación, los riesgos por el deterioro y la pérdida sobre la cosa corren a cargo del comprador (demandante) a voces de los cánones 1876 en concordancia con los preceptos 1730 y 1733 de la misma obra normativa.

Que adicional a ello, en laborío rendido por el perito Julio César Arguelles, destaca acerca de la gravedad de los vicios relativos a las humedades que generó la filtración del agua lluvia ante el empozamiento de la terraza por falta de drenaje y que eventualmente, si bien pudieron ser circunstancias conocidas por la vendedora; por otra parte, fueron aspectos de los cuales se pudo haber percatado el comprador, si por lo menos, lo hubiera verificado antes de la negociación, máxime que al menos en dos ocasiones con anterioridad había ingresado al predio.

Igualmente, que sobre la presencia de servicios de línea telefónica y gas natural, dijo que el dictamen rendido por el perito Yesid Manchola Sánchez, destacó la existencia de tales en el sector y no lo puntualiza sobre el inmueble, amén que la demandada dijo en su declaración sobre el uso de cilindros de gas de 100 libras para cocinar y la existencia de closets en material de lámina metálica; por ende, con una mínima diligencia de haber inspeccionado el predio antes de comprarlo, el demandante pudo haberse dado cuenta de todas estas falencias que ahora reclama.

Que en lo relativo a la fuga de agua subterránea generadora del inconveniente en donde participó el IBAL con sus observaciones e intervenciones, es punto que al no ser materia de las pretensiones iniciales de la demanda, dirimirlo ahora en el fallo, contraría el principio de congruencia previsto en el artículo 281 del Código General del Proceso, por cuanto la demandada no tuvo la oportunidad de defensa y contradicción.

REPAROS CONCRETOS DE LA PARTE DEMANDANTE QUIEN APELÓ EL FALLO DE PRIMER GRADO

5. En la misma audiencia de instrucción y juzgamiento, mencionó la censura que en modo alguno, la ley o la jurisprudencia le exigía realizar un peritaje de lo que iba a adquirir, además que esto era un negocio de mutuo y no de compraventa, por lo que para prestar dinero, no necesitaba inspeccionar el predio.

Destacó que los cableados expuestos y las humedades en los muros, estuvieron tapadas con el mobiliario de la casa (sillas, cuadros, etc), a la vez, que las tuberías estaban enterradas, por eso, se trata de vicios ocultos todas estas falencias, máxime cuando no es experto en temas de construcciones debido a su profesión u oficio de abogado.

Puso de presente que verificado quedó que el área construida resultó ser menor de la anunciada en la venta.

Agregó que la vendedora tuvo conocimiento de estas falencias y que en su sentir, fue verdad callada en el dictamen del cual se valió en pretérito juicio por lesión enorme, a tal punto, que hasta la autoridad competente determinó la compulsión de copias a la Fiscalía General de la Nación.

Adujo también que el dictamen pericial de este proceso, que identificó los vicios aquí denunciados, no fue objeto de reparo por la demandada, por lo que se debe valorar ese medio suasorio y

darle valor en pro de sus pretensiones, mismas, que resultaron ser reconocidas por la enjuiciada al reconocer algún dinero al demandante, como lo propuso en la fase de conciliación.

6. Seguidamente en oportunidad del artículo 322 del Código General del Proceso, el disidente amplió sus reparos en los siguientes aspectos:

6.1. Se desconoció el “hecho sobreviniente” relativo al colapso de la tubería de drenaje y hundimiento del andén, advertida por el IBAL, el cual no fue definido en el fallo de primer grado, desconociendo no solo normas del artículo 281 del Código General del Proceso, sino además, preceptos constitucionales que pregonan la primacía del derecho sustancial sobre el formal de los cánones 228 y 229 de la Constitución Nacional; adicional a ello, no fueron valoradas pruebas sobre ese punto condensados en confesión de la demandada y peritaje que así lo demuestra.

6.2. Frente a la conclusión de atribución del riesgo por deterioro o pérdida de la cosa vendida, erró el *a quo* al aplicar el artículo 1876 del Código Civil, comoquiera que pasó por alto la mora de la vendedora para la entrega del inmueble; adicional a esto la entrega no estuvo sometida a plazo sino a una condición resolutoria, esto es, el ejercicio de la retroventa por el vendedor, que de no darse, permitía al comprador pedir la cosa, bajo el entendido que la vendedora siguió con la aprehensión del predio después de la compraventa de 2 de octubre de 2012.

6.3. Es indebido tener como fecha de verificación para la existencia de los vicios ocultos, el momento de la entrega judicial inmobiliaria efectuada el 28 de septiembre de 2017 por el Juzgado 5° Civil del Circuito (quien dejó constancia del mal estado del bien), cuando los mismos se observaban desde antes de esa época, resultando indebida la aplicación de los artículos 1730 y 1731 del Código Civil, máxime que había mora de la vendedora en la entrega.

6.4. Que mal estuvo por el *a quo* concluir que no estaban probados en el caso concreto, los presupuestos normativos del artículo 1915 del Código Civil, ya que no se le puede trasladar la

carga de la prueba cuando los vicios para él fueron ocultos al no poderlos haber percibido a simple vista; aspecto que tampoco lo puede superar un lego en la materia, si no es luego de realizar diferentes evaluaciones técnicas.

6.5. Se hace inferencias en lo relativo con el servicio de gas natural y presencia de closets metálicos a partir del dictamen rendido por la demandante en pasado juicio de lesión enorme, cuando el mismo esta en su sentir, lleno de errores.

6.6. No fueron valoradas las evidencias de confesión de la demandada y la prueba sobreviniente de colapso de esa tubería subterránea que cruza toda la casa, lo que acarrea riesgo a la estructura del inmueble que por rebosamiento del agua lluvia inundación del primer piso, ha ocasionado grandes agujeros en la vía pública frente al predio.

ACTUACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA

7. Ante esta segunda instancia, luego de haberse remitido a este estrado la actuación por parte del Juzgado 5º Civil del Circuito de Ibagué, y surtido el trámite previo de aceptación del impedimento del estrado par, fue admitida la apelación en auto de 6 de diciembre de 2021.

En igual sentido, además que el demandante persistió su pedimento de control de legalidad y nulidad por pérdida de competencia que declaró el Juzgado 10º Civil Municipal en un principio, que en su sentir, desatendió precedentes de la Corte Constitucional, pasó a sustentar la alzada en los siguientes términos:

7.1. Puso de presente en torno de la ausencia de contestación de la demanda al haberse rechazado la reforma de la misma, lo que acarrea una definición de la instancia con una excepción de fondo que fue proscrita del proceso; adicionalmente hace comentario sobre la indebida pérdida de la competencia de uno de los jueces de primer grado, exhortando entonces, el debido control de legalidad.

7.2. Las pruebas como documentales arrimadas que no fueron cuestionadas y la experticia decretada por el juzgado, dan cuenta de la existencia desde hace más de 40 años de los vicios ocultos aquí denunciados.

7.3. Precisó los pasajes probáticos que en su sentir, demuestran las condiciones de los vicios ocultos a voces del artículo 1915 del Código Civil (interrogatorio de la demandada, constancias dejadas por el juez de la entrega, conclusiones del peritaje, su desconocimiento de los vicios en razón a su profesión y oficio e imperceptibilidad a simple vista).

7.4. Destacó los errores de hecho y de derecho, amén del desconocimiento de derechos fundamentales por parte del *a quo* (vías de hecho) de la siguiente manera:

7.4.1. Indebida aplicación del artículo 1876 del Código Civil, cuando no se encuadra al caso concreto achacar el riesgo o deterioro de la cosa al comprador, desde la fecha del negocio en octubre 2 de 2012 a la entrega del predio a 28 de septiembre de 2017.

7.4.2. Los vicios ocultos solo se podían apreciar con la lluvia, el retiro del mobiliario y la ruptura del pavimento, no con la simple observación del actor atendiendo a su oficio o profesión, a lo que añadió: *“Ni siquiera el perito del despacho pudo establecerlos el daño de los vicios sugiriendo el apoyo en un ingeniero”* sanitario.

7.4.3. Exponiendo en cuanto a los vicios por él denunciados, puntualmente los analiza en cuanto a las pruebas que dando cuenta de ello, fueron desconocidas por el juez de primer grado, pasando por supuesto, por la falta de aplicarse por el fallador, estrictamente el hecho modificativo del derecho por circunstancia sobreviniente de colapso advertido por el IBAL.

8. En tiempo de traslado el extremo demandado recorrió la sustentación de la alzada, oponiéndose a dichos argumentos.

Plantea que acorde con el artículo 1889 del Código Civil la venta como cuerpo cierto del inmueble objeto de discusión, no procedía acción para la rebaja o aumento del precio, más cuando el actor, no mostró disparidad alguna de en cuanto a identidad o dimensión de linderos.

De igual modo, destaca que así como lo concluyó la sentencia impugnada, no están demostrados los elementos de la acción deprecada según manda el artículo 1915 del Código Civil, para lo cual, procede al análisis puntual de ciertos pasajes suasorios, en especial, de los experticios que no dan cuenta de lo relativo a la causación y temporalidad del daño como se exige para la catalogación del “vicio oculto” en términos legales.

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero destacar, que este Juzgado Civil del Circuito es competente para desatar el reparo vertical del fallo atacado; ello, por virtud del factor de competencia funcional previsto en el artículo 33 del Código General del Proceso, máxime que la decisión fue adoptada dentro de un proceso que se surte en primera instancia; adicional a que la sentencia criticada es susceptible de apelación conforme a la regla del artículo 321 *íbidem*.

2. El recurso de apelación se constituye en importante bastión del principio constitucional de la doble instancia, instituto por el artículo 31 de la Carta Política, recogido por el precepto 9º del Código General del Proceso., calificado por la doctrina como “*el más importante y usado de todos los recursos en diversas legislaciones. Es (...) en la visión histórica, raíz y origen de todos los demás recursos*”¹, y consistente precisamente en que ya no será el funcionario judicial quien emitió la orden cuestionada, el encargado de reconsiderarla sino que ahora, lo será el superior funcional quien bajo claros postulados de legalidad (artículo 7º *eiusdem*), y bajo las reglas de la sana crítica, debe definir en lo sustancial la réplica para confirmarla, revocarla o modificarla.

¹ LÓPEZ BLANCO. Hernán Fabio. “Código General del Proceso. Parte General”. DUPRE EDITORIES. 2ª Edición. 2019. Pág. 801.

3. En el caso concreto, previa a cualquier otra ponderación, emerge elucidar en primer aspecto, acerca de la solicitud invocada por el demandante, sobre control de legalidad y/o incidente de nulidad dentro del presente asunto.

Manifiesta el demandante que formula control de legalidad y/o declaratoria de nulidad de todo lo actuado a partir de la providencia proferida el 31 de mayo de 2019 por el Juzgado Décimo Civil Municipal, conociendo que el juez está procediendo en contra de providencia ejecutoriada, según causal 2° del artículo 133 del Código General del Proceso, con fundamento en lo dispuesto por la Corte Constitucional en sentencias C-537 de 2016, C-443 y C-488 de 2019.

Por lo cual solicita la nulidad de lo actuado por violación de los artículos 243, 29 y 229 superior y/o cualquier otra que de oficio pueda determinar el despacho.

3.1. Para proveer sobre el particular, se tiene que el artículo 132 del Código General del Proceso, regula la institución del Control de Legalidad, el cual señala que: *“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio en lo previsto para los recursos de revisión y casación”*.

3.2. Sobre la naturaleza de esa figura, la Corte² ha dicho que es eminentemente procesal y su finalidad es *“sanear o corregir vicios en el procedimiento, y no discutir el sentido de las decisiones que se adopten por el juzgador dentro del juicio”*.

3.3. Conforme con esos lineamientos, se procede a analizar lo cuestionado por el demandante, veamos;

3.3.1. Remitido el expediente por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de esta ciudad, por impedimento del titular a este Despacho, mediante providencia de 25 de noviembre de 2021, se

² CSJ AC1752-2021, 12 de mayo

declaró fundado el impedimento y se avocó conocimiento del proceso, y por auto de 6 de diciembre de 2021, se admitió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 20 de octubre de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta urbe y se dispuso que la parte apelante sustentara el recurso de apelación, allegándose escrito de sustentación de la apelación y la parte demandada describiendo el traslado.

3.3.2. Al respecto, revisada la actuación adelantada en esta instancia en el presente asunto, se tiene que no hay lugar a ejercer control de legalidad alguno, toda vez que el Despacho no ha omitido procedimiento procesal, ni ha vulnerado derechos fundamentales de la parte demandante, pues se emitieron providencias conforme a los parámetros establecidos en la ley procesal vigente.

3.3.3. Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se negará la solicitud de dar aplicación al control de legalidad, toda vez que este ocurre cuando *“se decide con base en normas inexistentes, inconstitucionales o que presentan una evidente y grosera contradicción entre los fundamentos y la decisión”*³, siendo que hasta ahora, todas las etapas del asunto se han agotado conforme a los lineamientos del Código General del Proceso.

3.3.4. Asimismo, considera el Despacho que las actuaciones surtidas en el proceso no adolecen de defectos sustantivo y procedimental, no atentan contra el debido proceso de las partes, no fueron arbitrarias o irracionales y por lo demás, estuvieron precedidas de fundamentos jurídicos coherentes con la coyuntura procesal.

3.3.5. Ahora bien, se tiene que el incidente propuesto por el interesado tiene como fin que se declare la nulidad procesal de todo lo actuado teniendo en cuenta la causal prevista en el numeral 2º del artículo 133 del Código General del Proceso, que señala: *“Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada*

³ Sentencia C-590/05

del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.”

3.3.6. Así las cosas, en cuanto a la causal de nulidad invocada, para su configuración se requiere que en el trámite del proceso i) **el juez haya procedido contra providencia ejecutoriada del superior**; ii) se haya revivido un proceso legalmente concluido; o iii) que se haya pretermitido íntegramente la respectiva instancia.

3.3.7. Respecto al primer supuesto, cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada por el superior, la administración de justicia se rige por el derecho fundamental de la doble instancia, el cual se materializa de conformidad con los factores funcional y objetivo de la competencia que permiten determinar el juez de primera instancia y su respectivo superior, para que decida los recursos que se formulen contra sus decisiones.

3.3.8. Entre tanto, al existir la jerarquización de la administración de justicia, al juez de instancia le asiste el deber de dar cumplimiento a las decisiones del superior, tal como lo establece el artículo 329 del Código General del Proceso, por lo cual, si se desconoce el obediencia a lo resuelto por el superior, se daría origen a la citada causal de nulidad.

3.3.9. En el caso concreto, se observa en el expediente que la actuación procesal en primera instancia, fue adelantada por los Juzgados Primero, Segundo y Décimo Civil Municipal de esta ciudad, y la segunda instancia, le correspondió al Juzgado Quinto Civil del Circuito, quien por impedimento del titular lo remitió a este Juzgado.

3.3.10. De acuerdo con lo anterior, se concluye que es improcedente dar aplicación al primer elemento, con el cual fundamenta el demandante la causal de nulidad propuesta, *“procediendo en contra de providencia ejecutoriada”*, toda vez que correspondiéndole a este Despacho por primera vez asumir el conocimiento en segunda instancia del presente asunto, por ende, no se dan los presupuestos para la configuración de tal nulidad, razón por la cual, no se puede aducir que los juzgados de

conocimiento desconocieron o incumplieron orden proferida por este Despacho, por lo que sin duda, no se materializa la causal de nulidad.

3.3.11. Así las cosas, es dable concluir que la causal de nulidad establecida en el numeral 2º del artículo 133 del Código General del Proceso, invocada por el demandante no tiene vocación de prosperidad, pues los despachos de instancia no han desconocido una orden proferida por el superior funcional.

3.3.12. De otra parte, se precisa que, en lo concerniente a la oportunidad para la proposición y trámite de las nulidades procesales, el artículo 134 del Código General del Proceso, prevé: *“Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella. (...)”*

3.3.13. De allí que las nulidades que conoce el Despacho, son única y exclusivamente aquellas que puedan predicarse del trámite o actuación surtida en segunda instancia, en tanto, las que se hubieren podido generar en las instancias, deben formularse en el trámite de cada instancia.

3.3.14. En consecuencia, no le compete a este Despacho emitir una eventual declaratoria de nulidad que se pudiera haber presentado en otra instancia, habida cuenta que la solicitud de nulidad debió presentarse en su oportunidad procesal correspondiente ante los despachos de primera instancia, por tratarse del trámite o actuación adelantada por estos.

3.3.15. Al respecto, la Corte Constitucional⁴ consideró que *“(...) la taxatividad de las causales de nulidad significa que sólo se pueden considerar vicios invalidadores de una actuación aquellos expresamente señalados por el legislador y, excepcionalmente, por la Constitución, como el caso de la nulidad que se presenta por la práctica de una prueba con violación del debido proceso. Cualquier otra irregularidad no prevista expresamente deberá ser alegada mediante los recursos previstos por la normativa*

⁴Sentencia T-125 de 2010

procesal, pero jamás podrá servir de fundamento de una declaración de nulidad (...)” Negrilla adicional.

3.3.16. Es entonces, el legislador que regula las formalidades de los actos procesales y establece las sanciones que su inobservancia impone, entre ellas, la nulidad de los procesos cuando se produce alguna de las circunstancias que taxativamente enlistan el artículo 133 del Código General del Proceso y excepcionalmente el artículo 29 de la Constitución Nacional.

3.3.17. De otra parte, excepcionalmente es viable invocar la nulidad de que trata el artículo 29 de la Constitución Política, cuando se ha practicado una prueba con violación al debido proceso, *“esto es, sin la observancia de las formalidades legales esenciales requeridas para la producción de la prueba, especialmente en lo que atañe con el derecho de contradicción por la parte a la cual se opone ésta”*⁵

3.3.18. Emerge de lo anterior, que no hay lugar a invalidar la actuación bajo la causal contenida en el artículo 29 constitucional, pues tal nulidad únicamente opera en materia probatoria, cuestión que aquí no se ha ventilada.

4. De igual modo, sea la oportunidad para dejar la claridad, precisión y definición desde ya, sobre el rechazo que ahora impone este *ad quem*, frente a las solicitudes basadas en los reparos y observaciones que ofrece la parte demandante en punto, que según su criterio, se falló por la primera instancia a partir de una contestación a la reforma de demanda que a la postre fue rechazada por el *a quo*, asimismo, en cuanto al pluricitado planteamiento acerca de reprocharse la otrora declaratoria de pérdida automática de competencia que dispuso el Juzgado 10° Civil Municipal (artículo 121 Código General del Proceso), que acorde con la tesis del demandante, desobedece puntuales precedentes jurisprudenciales y termina por cercenarle derechos fundamentales; frente a estos puntos, véase que esas materias ya fueron definidas en su oportunidad plenamente, mediante las decisiones de los jueces de primer grado que

⁵ Sentencia C-491 de 1995, Sentencia C-090 de 1998, SU 159 de 2002 y C-657 de 1996

cobraron debida ejecutoria; luego entonces, no es de recibo plantearse ahora en esta instancia nuevamente estas temáticas, a fin de intentar enervar actuaciones procesales que ya fueron surtidas, y definidos sus contenidos en idóneas providencias.

5. De acuerdo con lo anterior, el Despacho deniega estas proposiciones incoadas por la parte demandante.

6. Por otra parte, y frente a lo que ya es el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia emitida en audiencia de 20 de octubre de 2021 por parte del Juzgado Segundo Civil Municipal de Ibagué, la problemática jurídica se circunscribe a establecer a partir del estudio y definición de los reparos concretos y la sustentación del caso, si la primera sede tuvo acierto en declarar fundada la excepción denominada “*falta de las calidades de los vicios redhibitorios determinados en el canon 1915 Código Civil*”, para pasar a negar las pretensiones, o si por el contrario, hay lugar a dar aval a la apelación para proceder a la postre, al respaldo del *petitum* demandatorio.

7. En ese orden de ideas, para resolver el problema jurídico, desde ya, anuncia este *ad quem*, que la sentencia aquí confutada será confirmada por las razones que se exponen en forma subsiguiente.

8. En primer lugar, este estrado deja por sentado, que eventuales defectos orgánicos y procedimentales se destierran de aval para su prosperidad por la definido en numerales precedentes relativos a temas de competencias, nulidades y legalidades.

9. Por otra parte, los reparos concretos contra la sentencia de primer grado que fueron desarrollados en la sustentación del recurso de alzada por el demandante y que para el censor dejan en evidencia claros errores de hecho, de derecho y típicas “vías hecho” que son perjudiciales para sus derechos fundamentales; para este *ad quem*, básicamente se sintetizan y confluyen en la denuncia de defectos materiales y sustantivos, consistentes los primeros, en indebida aplicación e interpretación de normas jurídicas (artículos 1730, 1731 y 1876 del Código Civil, y 281 del Código General del Proceso) y los segundos, en temas probatorios

por indebida valoración de evidencias en donde el apelante concluye que contrario a lo dicho por el *a quo*, están acreditados los “vicios ocultos” tal como lo exige el artículo 1915 del Código Civil para dar beneplácitos a las pretensiones de su demanda.

10. En procura de desatar estos reparos, en línea de principio se tiene que partir del concepto propio del contrato de compraventa, según el cual, consiste “*en un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero*” (artículo 1849 Código Civil).

Acorde con lo anterior, siendo partes contractuales “comprador y vendedor”, sobre ésta última, gravitan cargas que se precisan bajo el entendido de que: “*Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida*” (artículo 1880 Código Civil); y precisamente, “*la obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios*”.

A tono con el objeto jurídico de la presente actuación procesal, la “acción redhibitoria” en concepto del artículo 1914 del Código Civil consiste en aquella “*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*”.

Institución jurídica que ha merecido de la Corte diferentes pronunciamientos y contextualizaciones, entre las cuales, se trae a colación la siguiente:

“1. El contrato de compraventa obliga al vendedor principalmente, no sólo a entregar materialmente la cosa vendida al comprador y hacerle tradición de la misma, sino a garantizarle su aprovechamiento y utilidad, lo cual implica que la cosa que se entrega esté en el estado que más convenga al uso que naturalmente le corresponde, es decir, sin defectos o vicios que lo impidan o lo mengüen de manera anormal.

Si el vendedor entrega una cosa con vicios de naturaleza intrínseca, que además de reunir las condiciones exigidas por los arts. 1915 del C. Civil o 934 del C. de Comercio, según el caso, le impiden al comprador el beneficio o

uso señalado, éste cuenta con la tutela jurídica para pretender la resolución del contrato, o la rebaja del precio a su justo valor (acción estimatoria o quanti minoris) desde luego, preservando en el contrato y conservando la cosa (...). (Corte Suprema de Justicia. Sentencia de Casación Civil de 18 de noviembre de 1999)⁶.

Según lo visto bajo estas premisas y la realidad procesal, sin hesitación, se vislumbra que el demandante transita en este proceso por la acción de saneamiento en punto de los vicios redhibitorios, vía estimatoria o *quanti minoris*, intentando la rebaja del precio a su justo valor, preservando el contrato y manteniendo la cosa en su poder, adicionalmente, pretende el resarcimiento de perjuicios a cargo de la demandada, más no, busca quebrar el vínculo negocial con la rescisión, resolución (art. 1546 C. C., o similar).

11. Con lo anterior, abordando en cuanto al reparo y cargo de apelación, por defecto material del *a quo*, en el sentido de una aplicación errada de los artículos 1730, 1731 y 1876 del Código Civil, este *a quem* halla razón al argumento del apelante.

En efecto como se dijo, la presente senda intenta la declaratoria del saneamiento por vicios redhibitorios, no se pretende la declaratoria de una responsabilidad civil por un incumplimiento contractual, por lo que traer a colación los institutos de la “mora”, la imposibilidad del cumplimiento de la obligación por el caso fortuito, la teoría del “riesgo” en las ventas sometidas a condición suspensiva, o la temática de la pérdida o deterioro de la cosa a cargo del deudor, en donde sí resulta propicio aplicar las disposiciones de los artículos 1730, 1731 y 1876; son circunstancias que resultan ajenas al caso concreto y objeto de la senda redhibitoria y por ende, inaplicables al caso concreto resultan esas normas jurídicas. Por el contrario, lo que se requiere aquí, es establecer los presupuestos de la consabida acción de saneamiento, previstas en el artículo 1915 del Código Civil.

⁶ Providencia citada por José Alejandro Bonivento Fernández, en su obra “*Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*”. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Vigésima edición, 2017, pág.288.

Es más, si se dijere que fueren aplicables los preceptos del riesgo y la pérdida o deterioro de la cosa vendida, el *a quo* en modo alguno precisó, el alcance de las obligaciones bilaterales que a cargo del vendedor y el comprador se comprometían en este contrato sinalagmático, pues cada contratante pasa a ser acreedor y deudor de obligaciones recíprocas entre sí, no se analizó quién, por qué y de qué se constituyó en mora frente a quién, no se explicó con suficiencia porque resulta indistinto aplicar conceptos de plazo y condición para achacar de entrada el riesgo de la cosa por el deterioro al comprador.

12. En cuanto a la crítica del apelante por dejarse de aplicar adecuadamente el artículo 281 del Código General del Proceso, en razón de no haberse tenido en cuenta el hecho sobreviniente del colapso de la tubería generadora del daño en donde intervino el IBAL, en efecto como lo comparte este juzgado, termina por desconocer el debido proceso y primacía del derecho sustancial, comoquiera que la norma indica que *“(..)* en la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial, sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio” y en el caso concreto resulta claro, que esa nueva circunstancia arribó al conocimiento del juicio entre la admisión de la demanda y el fallo de primer grado (ósea, en desarrollo del proceso), amén que es temática pasible de discutirse en este juicio, por lo que no ve razón del por qué, no se abordó este punto en el fallo cuestionado, cuando el presupuesto normativo y fáctico así lo permitía; por ende, este cargo tiene vocación de prosperidad.

13. Acerca de los defectos materiales en relación con la materia probatoria que se le imputa al fallo apelado del *a quo*, pártase de la base que giran en torno a la acreditación de los presupuestos axiológicos previstos para la catalogación del vicio oculto o redhibitorio, que a sazón del artículo 1915 del Código Civil desembocan en las siguientes exigencias normativas: *“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”.

Luego, sobre la base de esta triada de requisitos axiales para la configuración del vicio redhibitorio: i) temporalidad, ii) gravedad y iii) el grado de conocimiento⁷, la Corte ha explicado:

*“Ahora bien, la acción inherente a la prestación de garantía por saneamiento redhibitorio, está sujeta a requisitos concurrentes, a saber: 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 (sent. de 15 de oct. De 1968, CXXIV, pág. 334 ; 25 de mar. 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 oct. de 1969, 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 mar. de 1969, CXXIX pág. 17); y f) Su ejercicio en la oportunidad legal (...).” (Corte Suprema de Justicia. Sentencia de Casación Civil de 19 de octubre de 2009)⁸.*

14. Los vicios ocultos sobre los que se cimentó la demanda y de los cuales dan cuenta los reparos y sustentación de la apelación, como desde siempre lo vino advirtiendo el demandante hasta en su mismo interrogatorio de parte rendido en este proceso, consistieron en los siguientes: i) humedades en los muros del primer piso de la casa, ii) inexistencia del servicio de gas natural, iii) un menor metraje de construcción que del contratado en la

⁷ Regulado en forma bifronte; para el comprador en el artículo 1915 y para el vendedor en el artículo 1918 ambos del Código Civil.

⁸ Providencia citada por José Alejandro Bonivento Fernández, en su obra *“Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales”*. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Vigésima edición, 2017, pág.291.

venta, iv) la no existencia de closets en madera en el segundo piso de la casa, v) la no existencia de línea telefónica, vi) la existencia de una terraza a modo de “lago” que genera la infiltración de aguas lluvias, vii) las acometidas eléctricas que por el paso del tiempo quedaron expuestas y viii) el sistema de alcantarillado que siendo construido en cemento colapso y la infiltración genera huecos sobre el andén de la calle en lo que intervino el IBAL.

15. Bajo estas premisas, y pese a lo considerado hasta el momento con relación a las razones del recurso de apelación, ahora en punto de la apreciación probatoria sobre los vicios redhibitorios, este *ad quem* en parte comparte el criterio del juez de primer grado según la sentencia de 20 de octubre de 2021; no obstante y más sin embargo, por las razones que se advertirán adelante, no se colman los requisitos del artículo 1915 del Código Civil para dar cuenta de la prosperidad de la pretensión de saneamiento y por ende, resultó a la final, ser acertado declarar próspera la excepción denominada “*falta de las calidades de los vicios redhibitorios determinados en el canon 1915 Código Civil*”, por el fallador de primer grado, veamos;

16. **Respecto del elemento y/o requisito de “*haber existido al tiempo de la venta*”.** Enseña el maestro Bonivento Fernández que esto se “*refiere al origen del vicio, que debe ser, por tanto, anterior a la compraventa. Ubicado el origen o causa, encontramos este primer requisito, porque si la cosa no estaba afectada por vicio alguno al momento de la venta, no se puede exigir la garantía*”⁹.

Sobre el particular, el juzgado de primera instancia, no fue muy puntual en explicar este elemento frente a los vicios denunciados; no obstante el demandante en su apelación reafirma que esos defectos venían de muchos años atrás, aproximadamente más de 40 años y que así lo corroboran las restantes pruebas como el experticio rendido en este juicio y el arrimado por él, que bajo autoría de Luis Eduardo Ramírez, no fue cuestionado, daban esos medios, el crédito a la existencia de los vicios.

⁹ “*Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*”. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Vigésima edición, 2017, pág.144.

Ante ello, esta instancia superior, debe indicar que acorde a la realidad probatoria, en forma objetiva y razonable, no está acreditado este elemento de “temporalidad”; si bien, en interrogatorio de parte que rindió el demandante aunado a lo que arguyó, en el sentido de haberse dejado constancia sobre el mal estado de conservación del inmueble en la diligencia de entrega de septiembre de 2018 por parte del Juzgado 5º Civil del Circuito de Ibagué, nótese que del interrogatorio de parte brindado por la demandada a la par con el dictamen pericial (tanto el aportado por el actor, como el recaudado en este juicio), en modo alguno se logra colegir cuál es la causa y desde cuando se generó la misma en el tiempo o relación de causa a efecto, en cuanto a los denunciados vicios como los de humedad, empozamiento de la terraza y exposición de las instalaciones eléctricas.

Pues del primer concepto técnico elaborado por Luis Eduardo Ramírez, que amén de no ser el decretado por el juez al abrir el debate a pruebas, en gracia de discusión si se tuviere como medio ordenado de acreditación, el mismo se fundamentó en “posibilidades” o conjeturas a partir del material de construcción que dijo ser antiguo, que en su decir, era de gran porosidad que absorbía con facilidad el fluido líquido (vgr. lluvias o escapes de agua), pero ese dicho en criterio de este juez, no tiene respaldo en método, medición, examen científico o al menos técnico, de los materiales de construcción y/o similares que respaldaren esa conclusión; es más, no aportó acreditación de su experiencia, idoneidad, formación, actuaciones ante otros casos similares y demás particularidades que exige el artículo 226 del Código General del Proceso, con cara a darle eficacia de persuasión.

La otra experticia que rindiera el perito Julio César Arguelles Ochoa (decretado oficiosamente por el estrado), igualmente habla de ciertas falencias inmobiliarias, no obstante a la hora de conceptuar sobre la causa y su existencia con anterioridad a la compraventa en cuestión (base de este pleito), expone aseveraciones ambiguas, en el sentido que parte de supuestos, probabilidades y hasta la necesidad de acudir a otros

profesionales especializados para que se concreten los puntos que resultan relevantes para esta acción de saneamiento.

Por ejemplo, el perito Arguelles al referirse al colapso de la tubería con ocasión al episodio en donde intervino el IBAL, destaca en su laborío que: “ *En las fotografías aportadas y tomadas por el señor Juan Carlos Lozano, se observa una tubería rota que está dentro de la vivienda y según él todavía no ha sido arreglada, la cual **no pudo comprobar** por estar en el subsuelo (...) se presentan fisura que **posiblemente** sean por asentamientos de la edificación debido al tubo externo roto*”, más adelante expone que: “**Tomando como cierto que existe por lo menos un tubo roto en el interior de la vivienda se puede concluir, de ser cierto, que el agua residual puede estar socavando el suelo formando cárcavas que pueden poner en peligro la estabilidad de la vivienda**”. (Subrayado fuera del texto original).

Ahora bien, si la demandada en su interrogatorio si bien, pudo haber admitido que en momentos de lluvia, resultaba inundado el primer piso, mírese que ello no implica *per se* la causa determinante de la humedad, misma, de la que la experticia no dio cuenta finalmente cual pudo ser su origen, mucho menos que su causación lo fue en tiempos anteriores o concomitantes a la celebración de la compraventa en octubre 2 de 2012, como se puede colegir de lo antes expuesto.

Igual criterio rige en lo correspondiente y se recaba para el caso correspondiente al colapso de la tubería subterránea de desagüe que da a la calle y que según el actor, provocó el impase de hundimiento del andén, pues si bien, se dejó memoria de tal circunstancia en el proceso por el demandante, de igual manera, no existe prueba que indique sobre el momento en que se origina la causa de ese eventual daño o defecto, pues simplemente, el punto de vista subjetivo, raciocinio propio del demandante o el considerar el material en que fue construido el alcantarillado (cemento), no se puede tener como acreditación de una existencia del posible vicio al momento de la compraventa en octubre de 2012; tan incierto es determinar este aspecto, que como lo dijo el propio demandante en su alegato de apelación, se requería de un

experto en la materia, como lo fuere un ingeniero sanitario, que en este proceso no fue surtido.

Asimismo, las constancias que puede dejar un funcionario judicial en un acta, simple y llanamente son apreciaciones que como en este caso, no se soportaron en prueba idónea que diera cuenta de este hecho técnico, al punto que ese juez no dio detalles de “baldosa por baldosa”, amén que esas actuaciones jurisdiccionales, en modo alguno, son medios de prueba consagrados en el artículo 165 del Código General del Proceso, igual reflexión frente al ofrecimiento que en audiencia de conciliación pudiere referir la parte demandada, tampoco puede inferir un reconocimiento de los vicios, máxime cuando además no es medio persuasivo, tampoco esos actos implican prejuzgamiento (artículo 372, numeral 6° *íbidem*).

17. En lo relativo al elemento y/o requisito de “*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*”. La Corte en su línea de pensamiento, corrobora que este requisito hace alusión a la “gravedad” del defecto:

“Lo cual significa que el vicio redhibitorio no consiste en imperfecciones o defectos que incomoden o desagraden al comprador, ni en factores extraños al uso de la cosa vendida. El vicio no ha de ser, pues, leve, sino grave, por estorbar del todo el uso ordinario del bien enajenado o pro reducirlo en forma considerable (...) La gravedad o importancia del vicio es una cuestión de hecho que corresponde apreciar prudentemente al sentenciador de mérito, quien debe obrar con criterio objetivo, o sea, considerando el uso que naturalmente puede hacerse de la cosa vendida o a que está destinada al tiempo de su entrega y el defecto que presente, y decidiendo si este vicio impide por completo o disminuye ese uso natural en un grado que autorice la presunción de que, conociéndolo el comprador, no hubiera efectuado la compra o la hubiere hecho por un precio inferior al pactado. De este modo los defectos que, por su naturaleza o su insignificancia, no alcanzan a afectar considerablemente el uso natural de la cosa, no pueden reputarse como vicios redhibitorios con eficacia suficiente para determinar la resolución del contrato o la rebaja del precio. De lo contrario se introduciría un factor de inseguridad jurídica en los negocios traslaticios de dominio”.

(Corte Suprema de Justicia. Sentencia de Casación Civil de 15 de marzo de 1969)¹⁰.

Sobre el particular, el juzgado de primera instancia, dio visos de que algunos de los vicios advertidos en la demanda, como lo fuere el tema de la calidad de los closets que no eran en madera hacía referencia a la calidad de la cosa y no, a un vicio redhibitorio como tal, este *ad quem*, acorde con las premisas normativas citadas y la realidad procesal, nota que el uso natural para el cual debe servir el inmueble de la calle 17 No. 7-20 y 7-22, barrio Interlaken de Ibagué es para vivienda u otro propio de las actividades de las personas; como lo enseña la Corte, valorar este requisito debe hacerse de forma razonable y objetiva de una manera concreta para el caso particular.

En este evento, acorde con el interrogatorio de parte rendido por el demandante, advierte el que predio ha sido dado en arrendamiento, en donde sus arrendatarios han invertido en mejoras para arreglo del inmueble entre \$40.000.000,00 a \$50.000.000,00, de ahí que la cosa no resultó inútil para su destinación o siquiera que los anunciados defectos hubieren afectado “gravemente” su destinación. El hecho de humedades, colapso de escape de fluidos en el alcantarillado con efectos en la vía pública o andén, la inexistencia del servicio de gas natural y telefonía, el empozamiento de la terraza, a la cual, en propias palabras del demandante en su interrogatorio, se le hizo un escape del agua que da al patio interno; la adecuación a material de madera los closets y el arreglo del alcantarillado para evitar sanciones del IBAL, todo esto, es pasible de ser objeto de reparación o mejoras, y por sí solas estas circunstancias, no tienen la suficiente entidad para que al inmueble no se le pueda dar su uso normal o que lo afecte” gravemente para su utilización.

Es más, se torna incierto aseverar que la cosa debido al posible vicio se tornó inútil e inservible para su uso normal, cuando es el mismo peritaje decretado en este proceso, rendido por Julio

¹⁰ Providencia citada por José Alejandro Bonivento Fernández, en su obra “*Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*”. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Vigésima edición, 2017, pág.145.

Arguelles cuando indica que: *“La estructura de la vivienda a pesar de ser antigua y no cumplir con la norma resistente NSR 10 (en vigencia desde el año 2010), está en buenas condiciones a la fecha (...) La vivienda es susceptible de ser rehabilitada y no hay necesidad de demolerla (...)”*.

Todo esto lo que da a entender, es que no existe suficiente presupuesto frente a este requisito, para constituir los vicios ocultos, pues mírese bien, que en gracia de discusión todo este cuestionamiento litigioso, daría paso a otra modalidad de pretensión surgida del vínculo contractual de compraventa a fin de reclamar perjuicios como ahora lo intenta el actor por esta senda.

18. En cuanto respecta al elemento y/o requisito de *“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”*. La Corte sobre este requisito precitado del “grado de conocimiento” sostuvo que:

“Tanto el comprador como el vendedor están equiparados en el conocimiento de los vicios ocultos de la cosa, pues el artículo 1915 se refiere al comprador y el 1918, al vendedor; ambos deben examinarla para saber si está en buenas condiciones y puede ser objeto de la compra-venta pretendida; ninguno puede reclamar si incurre en negligencia grave al respecto; ni tampoco puede alegar ninguno la rescisión si en razón de su profesión y oficio, han debido conocer tales vicios” (LXXX, pág. 451)”¹¹.

Del referido antecedente jurisprudencial, se impone en estos casos para ponderar ese requisito del grado de conocimiento sobre el vicio, un ingrediente mínimo y plausible de diligencia del comprador para percatarse de la cosa que va a comprar. No se admite por esta instancia los extremos tales como a lo que llegó el *a quo* cuando dijo que este requisito no se cumplía cuando los vicios pudieron ser percibidos por el demandante si hubiere inspeccionado el bien raíz antes de celebrar la compraventa; tampoco, es admisible respaldar el reparo y fundamento de la apelación de exonerarse de toda revisión previa del predio, en

¹¹ Corte Suprema de Justicia. Casación Civil. Sentencia de 5 de abril de 2021. M. P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

atención a su oficio o profesión, o porque tenía la convicción que estaba frente a un mutuo y no, una compraventa, adicional a que la ley o la jurisprudencia no le exigía practicar un peritaje para adquirir.

En este contexto, en parte tuvo razón la primera instancia, ya que el actor admite en su interrogatorio de parte haber siquiera ingresado al momento de la diligencia de secuestro que se surtió meses antes de la compraventa en el año 2012, en virtud del proceso ejecutivo que cursaba en el Juzgado 13 Civil Municipal de esta ciudad; de dicha actuación, por lo menos pudo apreciar como cualquier persona de común formación académica sin necesidad de ser estructurada en conocimientos de ingeniería o similar profesión, de que no se trataba de una edificación nueva, ya que la demandada dijo haberse construido hace 50 años esa edificación. De ahí, que las reglas de la experiencia a modo de un mínimo de diligencia que no se le podía exigir por ejemplo para el caso de la tubería enterrada, al menos, el demandante y comprador, pudo percatarse de aspectos que fácilmente le pudieron ser observables, tales como las acometidas en donde en desarrollo de esa labor de simple revisión, pudo haber exigido correr los muebles y cuadros que dice, tapaban las mismas, lo mismo que para el tema de servicios públicos y la calidad de los closets, por lo menos.

Luego, no es del todo que no tuvo la oportunidad de haber revisado algunas cosas básicas como las advertidas, y frente a ello, existió negligencia del comprador para no haber verificado lo que al menos va a adquirir y de uno y otro modo, comprometer su capital y patrimonio.

No obstante, si este criterio no se puede aplicar en absoluto para los restantes defectos que se han denunciado en esta demanda, nótese que de todas maneras, el lleno pleno de los presupuestos, que deben ser concurrentes del artículo 1915 del Código Civil, no se dan, acorde con lo que ya se advirtió en notas anteriores respecto a los restantes presupuestos axiales.

19. Finalmente, la discusión que se ofrece a partir de la presunta disparidad entre lo realmente construido y lo relacionado en la

venta en metraje, en razón a que la adquisición del predio se realizó como “cuerpo cierto”, tal como se instrumentalizó en la parte final de la cláusula primera de la escritura pública No. 2007 de 2 de octubre de 2012 de la Notaría 2ª de Ibagué y que fue hecho admitido por el demandante en su interrogatorio de parte, acorde con el artículo 1889 del Código Civil, no da lugar al pedimento de rebaja del precio como aquí acontece en la pretensión, en tanto que: *“Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio”*.

20. En este orden, los embates ofrecidos por la apelación no resultaron plenamente contundentes para quebrar la sentencia confutada y en consecuencia propiciar su revocatoria, pues, pese a que algunos de los cargos de alzada se les halló razón por este operador, no resultaron suficientes para esa empresa de retaliación; por ende, los primigenios considerandos del *a quo* que lograron ser avalados por esta instancia, sirven de basamento para corroborar la prosperidad de la excepción perentoria relativa a los requisitos de la consabida acción de saneamiento; de ahí que siendo decisiva esa defensa para enervar la totalidad de las pretensiones, el fallo reprochado será confirmado, con la consecuente condena en costas para el apelante en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto (6º) Civil del Circuito de Ibagué Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia fechada 20 de octubre de 2021, emitida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso de la referencia.

SEGUNDO: COSTAS en esta instancia para la parte apelante, para lo cual se señalan como agencias en derecho la suma de ½ SMLMV. Liquídense por la secretaría del *a quo* (art. 365 CGP).

TERCERO: En cuanto a las solicitudes de controles de legalidad y nulidades incoadas por el demandante, las mismas se niegan acorde con lo considerado en este fallo.

CUARTO: ORDENAR la devolución de las presentes diligencias al juzgado de origen para lo de su competencia dejándose las anotaciones de ley.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

SAUL PACHON JIMENEZ
Juez

Firmado Por:

Saul Pachon Jimenez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Ibague - Tolima

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: **8eb9096259193b2b814753b4309c17d566f5c84d260b78c494dac7d1ed710dcf**

Documento generado en 09/05/2022 07:48:25 PM

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