

JOSÉ MIGUEL REY PARRA

ABOGADO

Consultor Empresarial

Calle 6 N° 6 -10 Casa 5 Manzana D Condominio las Acacias
Teléfono: 310 6800 400
E-mail: jmreyabogado@gmail.com
Zipaquirá — Colombia

Señor

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CÓMBITA BOYACÁ

jprmpalcombita@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

PROCESO N°: 2021-0016
CLASE SE PROCESO: DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
DEMANDANTE: VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
DEMANDADOS: MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

JOSÉ MIGUEL REY PARRA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá DC, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 63.549 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura y de la cédula de ciudadanía número 11.338.523 de Zipaquirá, obrando en mi condición de apoderado de la demandada, estando en tiempo, por el presente escrito me permito contestar la demanda **DECLARATIVA DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, instaurada por el señor **VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ**, oponiéndome a las pretensiones de la parte actora, en los siguientes términos:

I. SOBRE LOS HECHOS

Los hechos de la demanda los contesto así:

- EI 1°:** Es cierto.
- EI 2°:** Es cierto.
- EI 3°:** Es cierto, sin embargo, el precio de venta que aparece en la escritura pública es de DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$12.500.000,00) moneda corriente.
- EI 4°:** Es cierto.
- EI 5°:** No es cierto, el demandante nunca exteriorizó tal afirmación, por el contrario, en la escritura pública que perfeccionó la compraventa en la cláusula cuarta dice textualmente: “(...) **Que el precio de esta venta con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y dependencias (...)**” y en la cláusula Octava: “(...) **Que desde esta misma fecha el (los) vendedor (es) le hace (n) entrega real y material del inmueble objeto de este contrato al (a los) comprador (es), junto con todos sus usos y costumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. (...)**”
(Lo resaltado en negrita y subrayado fuera de texto)
- EI 6°:** No le consta a la demandada, es un hecho ajeno, por lo cual no lo puede negar ni afirmar, sin embargo, resulta tardía semejante hecho, solicitar a la Secretaría de planeación del municipio de Cómbita, una certificación de uso del suelo, después de haber adquirido el inmueble, pues debió el demandante de manera cuidadosa y diligente, antes de la adquisición del inmueble, haber solicitado tal certificación o concepto de usos del suelo del predio que pretendía adquirir.
- EI 7°:** Es cierto, de conformidad con la documental arrimada con la demanda.
- EI 8°:** No le consta a la demandada, pues afirmar que el 50% del predio es absolutamente imposible usarlo, es un hecho sin sustento probatorio por parte del demandante, que ameritaría la intervención de peritos expertos en el tema, por lo tanto, deberá demostrarse.

PROCESO Nº:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO :

CONTESTACIÓN DEMANDA

El 9º: Es cierto. De conformidad con la certificación aportada con la demanda.

El 10º: No le consta a la demandada si el predio tiene un vicio oculto, deberá demostrarse. La señora **MARÍA JULIA PULIDO VARGAS** compró el inmueble al señor **HUGO FREDY ROA SALCEDO**, quien aparentemente si conocía y nunca le manifestó a la compradora, de la afectación del predio, razón por la cual, la demandada tampoco lo hizo en el momento de la venta al demandante, pues la ignoraba. El predio adquirido por el demandante es de 1.103,73 m2, circunstancia que debió conocer con anterioridad y no después de celebrada la compraventa, por lo que incurrió en negligencia grave.

El 11º: Es cierto lo estipulado en la la cláusula quinta de la escritura pública, también es cierto que en la cláusula cuarta se dijo: "(...) **Que el precio de esta venta con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y dependencias (...)**" y en la cláusula Octava: "(...) **Que desde esta misma fecha el (los) vendedor (es) le hace (n) entrega real y material del inmueble objeto de este contrato al (a los) comprador (es), junto con todos sus usos y costumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. (...)**"

(Lo resaltado en negrita y subrayado fuera de texto)

El 12º: Es cierto lo estipulado en la la cláusula séptima de la escritura pública.

El 13º: No es cierto, la demandada actuó de buena fe, y la male fe que alude el demandante deberá probarla, el demandante actuó con negligencia grave, pues de conformidad con la normatividad del municipio de Cóbbita, no se pueden desarrollar construcciones campestres en predios con área inferiores a 5.500 M2.

El 14º: No es cierto, la demandada actuó de buena fe, y la male fe que es el demandante deberá probarla, tampoco es cierto del daño patrimonial, deberá demostrarlo, pues reclamar un daño y perjuicios, cuando el demandante tiene la posesión, uso y goce del inmueble, por lo tanto, es su deber actuar con diligencia y cuidado, que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, por lo cual debe administrarlo como un buen padre de familia, de lo contrario es responsable de la culpa, en los términos del artículo 63 de la Ley 57 de 1887.

El 15º: No es cierto. En el expediente brilla por su ausencia, la notificación para la citación a la demandada a la audiencia de conciliación en derecho, el demandante acude directamente y para agotar el requisito de procedibilidad, solicita medidas cautelares.

II. SOBRE LAS PRETENSIONES

A. PRINCIPALES:

- A la número 1.** ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, por cuanto no se reúnen las calidades del artículo 1915 del Código Civil, para calificar de vicio oculto, la afectación legal que tiene el predio.
- A la número 2.** ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, por falta de fundamento legal, pues la ignorancia de la ley no le sirve de excusa al demandante para pretender la rescisión del contrato.
- A la número 3.** ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, por cuanto el demandante, tiene la propiedad y posesión del inmueble comprado, por lo tanto, no puede reclamar indemnización de perjuicios, pues no ha sido privado del uso y goce del predio, el hecho de no poder construir una vivienda campestre, no lo legitima a reclamar indemnizaciones.
- A la número 4.** ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, por cuanto el demandante, tiene representado la inversión realizada en el lote comprado, además, es su deber actuar con diligencia y cuidado, que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, en la explotación, administración, uso y goce del

PROCESO Nº:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO :

CONTESTACIÓN DEMANDA

predio, con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, por lo cual debe usarlo, administrarlo y explotarlo como un buen padre de familia, de lo contrario es responsable de la culpa, en los términos del artículo 63 de la Ley 57 de 1887.

A la número 5. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, por cuanto el demandante, tiene representado la inversión realizada en el lote comprado, además, es su deber actuar con diligencia y cuidado, que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, en la explotación, administración, uso y goce del predio, con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, por lo cual debe usarlo, administrarlo y explotarlo como un buen padre de familia, de lo contrario es responsable de la culpa, en los términos del artículo 63 de la Ley 57 de 1887.

A la número 6. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, sin embargo, corresponderá al *A quo* condenar en costas a la parte vencida.

B. PRINCIPALES:

A la número 1. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, por cuanto no se reúnen las calidades del artículo 1915 del Código Civil, para calificar de vicio oculto, la afectación legal que tiene el predio.

A la número 2. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, por cuanto el demandante, tiene representado la inversión realizada en el lote comprado, además, es su deber actuar con diligencia y cuidado, que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, en la explotación, administración, uso y goce del predio, con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, por lo cual debe usarlo, administrarlo y explotarlo como un buen padre de familia, de lo contrario es responsable de la culpa, en los términos del artículo 63 de la Ley 57 de 1887.

A la número 3. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, por cuanto el demandante, tiene representado la inversión realizada en el lote comprado, además, es su deber actuar con diligencia y cuidado, que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, en la explotación, administración, uso y goce del predio, con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, por lo cual debe usarlo, administrarlo y explotarlo como un buen padre de familia, de lo contrario es responsable de la culpa, en los términos del artículo 63 de la Ley 57 de 1887.

A la número 4. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión, sin embargo, corresponderá al *A quo* condenar en costas a la parte vencida.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

Me permito proponer a nombre de mi representada, las siguientes excepciones:

1. INEXISTENCIA DEL SUPUESTO VICIO OCULTO A PESAR DE SU APARENTE CONOCIMIENTO.

El libro cuarto del Código Civil, de las obligaciones en general y de los contratos, en el título XXI nos enseña sobre la prueba de las obligaciones, particularmente el artículo 1757 preceptúa que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.

El artículo 1915 del código civil no se enseña que son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades de (i) Haber existido al tiempo de la venta. (ii) 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

PROCESO Nº:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO :

CONTESTACIÓN DEMANDA

precio. (iii) 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.

“ARTICULO 1915. VICIOS REDHIBITORIOS. *Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:*

- 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.”*

Veamos si efectivamente el vicio que alega el demandante tiene la condición de ser catalogado como vicio oculto:

- (i) **“Haber existido al tiempo de la venta”:** Efectivamente el aparente vicio existía al tiempo de la venta, según la certificación expedida por la secretaría de planeación, allegada con la demanda.
- (ii) **“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”:** De la lectura de la certificación expedida por la Secretaría de Planeación, el lote de terreno se encuentra un USO DEL SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL (AT), Y ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS (AFP). AGROPECUARIO TRADICIONAL (AT) **Uso Principal:** Agropecuario Tradicional, el cual se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector encaminado a la conformación de corredores ecológicos. **Usos Condicionados:** explotaciones bajo invernadero, granjas avícolas, Cunicula y porcinas, institucional público, agro industrial artesanal doméstico y especializado, captación de aguas de infraestructura complementaria para la prestación del servicio, infraestructura de telecomunicaciones, fincas agro turísticas, parques temáticos con enfoque recreativo y agropecuario y centros de investigación y conocimiento. **Usos prohibidos:** industriales, vivienda campestre, establecimientos carcelarios y penitenciarios y demás no contemplados como principales compatibles o condicionados. **AREAS FORESTALES PROTECTORAS (AFP).** Son una categoría de protección aplicable a aquellas zonas con valor hidrológico y forestal, tales como nacimientos, cuerpos de agua, humedales, cauces permanentes o intermitentes y zonas con pendiente superior a 45°, la finalidad en la demarcación de estas zonas es: a) Conformar corredores biológicos que permitan la conectividad ecologica entre los diferentes ecosistemas y el transito de especies de fauna. b) Disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones. c) Disminuir, mitigar y controlar la erosion superficial. d) Actuar como barrera y aislamiento de las actividades socioeconómicas y el cauce, que puedan ocasionar la contaminación o alternación de este último. e) Aumentar, regular y recuperar la afluencia de agua escorrentia que se transporta por los cauces. f) Generar o propiciar microclimas frescos y humedos alrededor de las fuentes de agua en épocas de verano. g) Incrementar los valores paisajísticos y recreativos que ofrecen los cauces y la ribera misma, para fortalecer la oferta eco turistica del municipio. **Uso principal:** Preservación integral de los recursos naturales, conservación de fauna y su hábitat, conservación forestal y rehabilitación ecologica. **Usos compatibles:** Recuperación forestal, establecimiento de plantaciones forestales nativas en áreas desprovistas de vegetación, recreación contemplativa, investigación controlada sobre los recursos naturales. **Usos condicionados:** Establecimiento de instalaciones para usos asociados a las actividades de conservacion y de investigación, recolección de productos forestales diferentes a la madera, captación de aguas e incorporacion de vertimientos,

PROCESO Nº:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO :

CONTESTACIÓN DEMANDA

construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, infraestructura para tratamiento de aguas, pretratamiento y almacenamiento. **Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, vivienda en cualquiera de sus modalidades, minería, disposición de residuos sólidos, tala, caza y rocería de la vegetación y los demás no considerados como principales, compatibles y condicionados. **Requisitos para usos condicionados:** Los vertimientos se permitiran en las condiciones autorizadas por el respectivo permiso y se limitaran a los tramos específicos sobre los cuales se establecieron los objetivos de calidad. La recuperación forestal incluye la tala selectiva de especies foráneas que afecten la calidad ambiental de la zona y las cuales no podran ser replantadas. **FAJA DE RETIRO O EXCLUSION. NOMBRE:** CRUCE RUTA 6209 (SORA) COMBITA. **TIPO DE VIA:** VIA SECUNDARIA. **FAJA DE RETIRO O EXCLUSIÓN:** 22.5 metros a lado y lado contados desde el eje. De conformidad con los usos permitidos, el predio sirve para su uso natural, si el propósito del demandante era construir una vivienda campestre, debió planear diligentemente la compra, haberse asesorado, y haber solicitado mínimamente el concepto del uso del suelo anticipadamente para haber conocido tal circunstancia, alegarlo ahora en sede judicial, constituye una falta de diligencia, pues seguramente si los hubiera conocido con anterioridad, seguramente no hubiera comprado o lo hubiera comprado a menos precio.

- (iii) **“No haberlos manifestado el vendedor”:** De conformidad con el Folio de Matrícula inmobiliaria N° 070-217755, aportado con la demanda, la señora **MARÍA JULIA PULIDO VARGAS** aquí demandada, compró el inmueble al señor **HUGO FREDY ROA SALCEDO**, mediante escritura pública N° 422 del 22 de febrero de 2019 de la Notaria Segunda de Tunja, registrado el 27 de febrero de 2019 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja Boyacá, según anotación número 002, a su vez el señor **HUGO FREDY ROA SALCEDO** (Vendedor), mediante escritura pública 2168 del 28 de junio de 2016 de la notaría segunda de Tunja, inscrita el 29 de junio de 2016 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja, según anotación número 001, realizó la división material del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 070-217755, y quien aparentemente si conocía, nunca le manifestó a la compradora, de la afectación del predio, razón por la cual, la pasiva tampoco lo hizo en el momento de la venta al demandante, pues la ignoraba. **“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”:** Afirma el demandante que después de la compra, procedió a solicitar concepto de uso del suelo a la Secretaría de Planeación del municipio de Cómbita, porque pretendía construir una vivienda campestre, sin embargo, de conformidad con el artículo 210 del Acuerdo 013 de 2018, del municipio de Cómbita, el área mínima para construir una vivienda campestre debe ser de 5.500 M2, y el predio adquirido por el demandante es de 1.103,73 m2, circunstancia que debió conocer con anterioridad y no después de celebrada la compraventa, por lo que incurrió en negligencia grave.

De todo lo expuesto, se puede inferir que no se cumple el requisito de ser vicio, oculto, pues las calidades exigidas por el artículo 1915 del Código Civil, en el presente caso no se cumplen.

No le basta afirmar al demandante que el inmueble vendido, tiene vicios ocultos, dado que, para el momento de la suscripción de la escritura pública de venta, no fue informado por la vendedora del limitado uso que podía darle al mismo, pues de ser así no habría comprado el inmueble, dado que el bien no puede ser destinado para el uso que normalmente se le daría, pues es menester probar que la vendedora conocía del supuesto vicio oculto, pues como se demostrará, la demandada tampoco conocía de la limitación.

2. FALTA DE DILIGENCIA – IGNORANCIA DE LA LEY NO ES EXCUSA

PROCESO Nº:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO :

CONTESTACIÓN DEMANDA

El artículo 9º del Código Civil colombiano preceptúa:

“ARTICULO 9º IGNORANCIA DE LA LEY. La ignorancia de las leyes no sirve de excusa.”

El demandante refiere en su demanda que posterior a la compra del inmueble procedió a solicitar a la Secretaría de Planeación concepto de usos del suelo del predio adquirido, porque había adquirido el inmueble con la finalidad de efectuar una edificación de una **“vivienda campestre”**, porque según su manifestación, *“dado que, por la pequeña extensión del predio, no resulta económicamente viable destinarlo de manera exclusiva a la explotación agrícola o pecuaria”*, sin embargo, debió tomar las precauciones necesarias antes de la adquisición y no posterior, pues él mismo refiere que de haberlo conocido no hubiera comprado el inmueble, por lo que constituye una negligencia grave de su parte, en los términos del numeral tercero del artículo 1915 del Código Civil.

Igualmente afirma que el predio está afectado con una faja de retiro o exclusión de 22.5 metros, contados desde el eje vial del cruce de la ruta 6209, de la vía que del municipio de Sora conduce al municipio de Cóbbita, situación que también debió saber y conocer, por cuanto el predio colinda por el norte en extensión de 38,14 mts con vía principal de Cóbbita, (Vía Secundaria) situación que ignoraba, cuando la misma ley es la que nos enseña de las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional, en este caso, por ser una carretera de segundo orden son cuarenta y cinco (45) metros, (22.5 metros, contados desde el eje vial a lado y lado), de conformidad con la Ley 1228 de 2008, *“por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones”*

Asimismo, el demandante ignora el Acuerdo Municipal 013 del 29 de agosto de 2018, *“Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cóbbita”* que especifica en el artículo 210 la normativa establecida para el desarrollo de **“vivienda campestre individual”**, en donde se requiere como ÁREA MÍNIMA DEL PREDIO, 5.500 m²¹, y el predio adquirido por el demandante es de 1.103,73 m², es decir, apenas tiene el 20,07% de ese mínimo requerido para el otorgamiento de la licencia, circunstancia que debió conocer con anterioridad y no hacer razonamiento abstractos a posteriori, para tratar de justificar su desconocimiento y necesidad.

Con todo, si el demandante hubiera sido diligente y no hubiera ignorado la ley, y hubiera adelantado las acciones correspondientes, en la protección y garantía de los derechos que le asistían, seguramente serían más convincentes sus argumentos y no los expuestos leneznablemente en éste proceso.

3. CONTRATO DE COMPRAVENTA ES LEY PARA LAS PARTES

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las prestaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del contratante, según el caso y los términos del contrato).

¹ https://www.mintic.gov.co/despliegue_infraestructura/A_15204.pdf

PROCESO Nº:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO

CONTESTACIÓN DEMANDA

En efecto, el contrato, expresión de la autonomía de la voluntad, se rige por el principio “*lex contractus, pacta sunt servanda*”, consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los contratos válidamente celebrados son ley para las partes y sólo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales.

En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin cláusula especial.

En los contratos bilaterales y conmutativos - como lo es el contrato de compraventa -, teniendo en cuenta la correlación de las obligaciones surgidas del contrato y la simetría o equilibrio de prestaciones e intereses que debe guardar y preservarse (artículos 1494, 1495, 1530 y ss. 1551 y ss. Código Civil), la parte que pretende exigir la responsabilidad del otro por una conducta alejada del contenido del título obligacional debe demostrar que, habiendo cumplido por su parte las obligaciones del contrato, su contratante no cumplió con las suyas, así como los perjuicios que haya podido sufrir.

Nuestra Honorable Corte Constitucional, Mediante Sentencia, ha dicho:

“(…) ¿Hace parte del derecho colombiano la regla nemo auditur propriam turpitudinem allegans?. Es claro que su formulación explícita no se halla en ningún artículo del ordenamiento colombiano. Pero ¿significa eso que no hace parte de él y, por tanto, que si un juez la invoca como fundamento de su fallo está recurriendo a un argumento extrasistemático? No, a juicio de la Corte, por las consideraciones que siguen. No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fé entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste. Ahora bien: el artículo 83 de la Carta del 91, impone la buena fé como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares. Y los artículos 1525 y 1744 del Código Civil, tan anteriores en el tiempo a nuestra Constitución actual, constituyen sin embargo cabal desarrollo de ese principio al impedir -el primero- la repetición de lo que se ha pagado “por un objeto o causa ilícita a sabiendas”, y el segundo al privar de la acción de nulidad al incapaz, a sus herederos o cesionarios, si aquél empleó dolo para inducir al acto o contrato. Ejemplar es también, en esa misma dirección, el artículo 156 del mismo estatuto, que impide al cónyuge culpable, invocar como causal de divorcio aquélla en que él mismo ha incurrido. Tales disposiciones, justo es anotarlas, eran reductibles inclusive a la Carta anterior que, no obstante, no consagraba explícitamente el deber de actuar de buena fe (...)”

Lo anterior por cuanto del material probatorio arrimado y de conformidad con el pronunciamiento sobre los hechos, se puede evidenciar, que el demandante carece de argumentos fácticos y jurídicos para solicitar una demanda DECLARATIVA DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, de un contrato legalmente realizado, máxime que se apoya en su propia negligencia grave e ignorancia de la ley como soporte de sus pretensiones, pues como se ha dicho reiterativamente, el demandante confiesa en la demanda que, después de la compra, procedió a solicitar concepto de uso del suelo a la Secretaría de Planeación del municipio de Cóbbita, porque pretendía construir una vivienda campestre, sin embargo, de conformidad con el artículo 210 del Acuerdo 013 de 2018, del municipio de Cóbbita, el área mínima para construir una vivienda campestre debe ser de 5.500 M2, y el predio adquirido por

PROCESO Nº:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO :

CONTESTACIÓN DEMANDA

el demandante es de 1.103,73 m2, circunstancia que debió conocer con anterioridad y no después de celebrada la compraventa, por lo que incurrió en negligencia grave

Por lo brevemente expuesto, esta excepción está llamada a prosperar.

4. TEMERIDAD Y MALA FE, FALSEDAD Y FRAUDE PROCESAL

El artículo 78 del Código General del Proceso habla de los Deberes de las partes y sus apoderados:

“(…)

Son deberes de las partes y sus apoderados:

1. *Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos.*
2. *Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales.*

(…)”

Nuestra Honorable Corte Constitucional, en Sentencia de agosto 12 de 1993 y con la ponencia del Magistrado ANTONIO BARRERA CARBONELL, expedientes 12721 y 12723 expuso los principios que se vulneran con una actuación temeraria:

“(…) La temeridad se ha entendido como la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso.

Como es fácil deducirlo, la temeridad vulnera los principios de la buena fe, la economía y la eficacia procesales, porque desconoce los criterios de probidad que exige un debate honorable, dilata maliciosamente la actuación judicial e impide alcanzar los resultados que el Estado busca con la actuación procesal (…)”

El artículo 79 del Código General del Proceso nos enseña que se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

Artículo 79. Temeridad o mala fe.

Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. *Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.*
2. *Cuando se aduzcan calidades inexistentes.*
3. *Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.*
4. *Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.*
5. *Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.*
6. *Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.*

EL demandante y su apoderado contravienen el precepto legal, pues como demostraré, a sabiendas de que carecen de razones para hacerlo y vulnerando los principios de la buena fe, la economía y la eficacia procesales, presentan una demanda disimulada, conjeturada, ilusa y acomodada, sin temor alguno por el Poder Judicial del Estado y faltando a la ética profesional, pues no es cierto que el predio adquirido y objeto de censura, tenga un vicio oculto, sino por el contrario, es tan manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda que se torna en temeraria, porque es la misma Ley 1228 de 2008, “por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones” la que determina las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional, sean arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden, como en sub judice, la que establece las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional, afecta los predios, y los declara de interés público, y la

PROCESO Nº:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO :

CONTESTACIÓN DEMANDA

que establece la fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, por lo tanto, al traer aisladamente unas normas del código civil, desconociendo la demás normatividad, hacen la demanda inocua.

Otro asunto que hace manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, es el desconocimiento del demandante del Acuerdo Municipal 013 del 29 de agosto de 2018, “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cóbbita” ya que en el hecho número cinco (05) afirma:

“5) Mi prohijado adquirió el bien, con la finalidad de efectuar una edificación de una vivienda campestre, dado que, por la pequeña extensión del predio, no resulta económica mente viable destinarlo de manera exclusiva a la explotación agrícola o pecuaria.”

Sin embargo, el artículo 210 establece para el desarrollo de una **“vivienda campestre individual”**, un ÁREA MÍNIMA DEL PREDIO de 5.500 m², y como se indicó para sustentar la excepción falta de diligencia, el predio adquirido por el demandante es de 1.103,73 m², es decir, apenas tiene el 20,07% de ese mínimo requerido para el otorgamiento de la licencia, circunstancia que hace su demanda temeraria.

El demandante en un acto de mala fé, quiere hacer parecer que el predio adquirido tiene un vicio oculto, con propósitos ilícitos como es el de enriquecerse sin causa.

5. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Me permito proponer como excepción genérica la que trata el artículo 282 del Código General del Proceso, como quiera que este precepto legal faculta al fallador para que, en cualquier tipo de proceso, el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, cito a continuación.

ARTÍCULO 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. *En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.*

Jurisprudencia Vigencia

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

IV. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Respetuosamente me permito objetar el juramento realizado por el demandante en los siguientes términos:

Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta, o la rebaja del precio, según mejor le pareciere, en los términos del artículo 1917 de la Ley 57 de 1887.

El demandante escoge la rescisión de la compraventa y solicita la devolución de lo pagado a la demandada, sin tener en cuenta que el precio pagado a la demandada de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000,00) Moneda Corriente, está representado en el predio adquirido, del cual

es su propietario, de conformidad con el Certificado de Tradición aportado con la demanda, no le ha sido objeto de evicción, el hecho que crea que tiene un vicio oculto, porque no le permite la construcción de una vivienda campestre, por negligencia grave e ignorancia de la ley, no lo faculta para reclamar la devolución del precio con sus intereses civiles, que además calcula equivocadamente a la tasa del 0,5%, cuando en realidad corresponde a la tasa del 0,486755% por tratarse de interés compuesto, de conformidad con la fórmula usada en matemática financiera, es decir, los aparente intereses mensuales, corresponden a \$ 1.947.020 (\$194.702 x 10) y no a \$2.000.000 (\$200.000 x 10):

Nº	FECHA	CAPITAL	INTERESES
1	09-abr-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
2	01-may-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
3	01-jun-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
4	01-jul-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
5	01-ago-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
6	01-sept-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
7	01-oct-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
8	01-nov-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
9	01-dic-20	\$ 40.000.000	\$ 194.702
10	01-ene-21	\$ 40.000.000	\$ 194.702
VALOR TOTAL INTERESES			\$ 1.947.020

$$\text{interés efectivo} = 1 + \frac{(\text{tasa nominal})^n - 1}{\text{número de periodos}}$$

Señor Juez, esta es la formula usada en matemática financiera para establecer el interés efectivo nominal mensual, y no una simple operación matemática como la que realizó el demandante para fijar la tasa de interés mensual (6% ÷ 12 = 0.5%).

Además, de declararse la rescisión del contrato de compraventa, el demandante estará obligado a la restitución del predio, de lo contrario, habría un presunto enriquecimiento ilícito, con los frutos civiles que éste haya podido producir mientras estuvo en su poder, pues como se dijo anteriormente, es su deber actuar con diligencia y cuidado, el que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, en la explotación, administración, uso y goce del predio, con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, por lo cual debe usarlo, administrarlo y explotarlo como un buen padre de familia, de lo contrario es responsable de la culpa, en los términos del artículo 63 de la Ley 57 de 1887.

V. PRETENSIONES

Con fundamento en lo anterior, respetuosamente me permito solicitar lo siguiente:

1. Declarar probadas las excepciones de mérito.
2. Se desestimen las pretensiones del demandante
3. Se declare terminado el proceso.
4. Se condene en costas y perjuicios al demandante.

VI. PRUEBAS

PROCESO N°:
CLASE SE PROCESO:
DEMANDANTE:
DEMANDADOS:

2021-0016
DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.
VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.
MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

ASUNTO :

CONTESTACIÓN DEMANDA

1. Solicito se tenga como pruebas a favor de mí representada, las aportadas por el demandante, además las siguientes:

DOCUMENTALES:

2. Copia del contrato de compraventa celebrado entre el señor HUGO FREDY ROA SALCEDO y la señora MARÍA JULIA PULIDO VARGAS, el 22 de febrero de 2019.
3. Copia escritura pública N° 422 del 22 de febrero de 2019 de la Notaria Segunda de Tunja

INTERROGATORIO DE PARTE:

4. Solicito se sirva citar y hacer comparecer a su despacho al demandante VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ, para que en audiencia absuelva el interrogatorio que personalmente le formularé o hare llegar en sobre cerrado.

VII. ANEXOS

5. Poder a mi favor.
6. Los documentos aducidos.

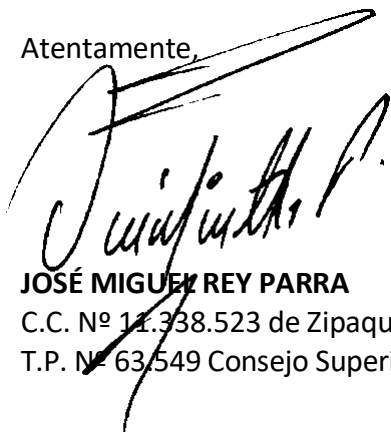
VIII. FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 9, 63, 1494, 1495, 1530 y ss. 1551 y ss. 1602, 1603, 1757, 1915 y s.s. del Código Civil, artículos 78, 79, 96 y s.s., 206, 282, 368, del Código General del Proceso, la Ley 1228 de 2008, *“por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones”*, el artículo 210 del Acuerdo Municipal 013 del 29 de agosto de 2018, *“Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cóbbita”* y demás normas concordantes.

IX. NOTIFICACIONES

- **Del suscrito** Las personales se recibirán en la Calle 6 N° 6 -10 Casa 5 Manzana D Condominio las Acacias, Teléfono: 310 6800 400, E-mail: jmreyabogado@gmail.com
- **La demandada:** En la dirección aportada por el demandante en su escrito de demanda.
- **Del demandante:** En la dirección aportada por éste en su escrito de demanda.

Atentamente,



JOSÉ MIGUEL REY PARRA

C.C. N° 11.338.523 de Zipaquirá

T.P. N° 63.549 Consejo Superior de la Judicatura

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Conste por el presente documento, que entre nosotros, a saber **HUGO FREDY ROA SALCEDO**, mayor de edad y vecino de Tunja, identificado con C.C. No. 74.370.117 expedida en Duitama, quien se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte, y por la otra parte, **MARIA JULIA PULIDO VARGAS**, mayor de edad y vecina de Tunja, identificada con C.C. No. 40.019.885 de Tunja, quien se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA** hemos celebrado una promesa de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR promete vender y LA PROMETIENTE COMPRADORA promete comprar, es a saber: Un lote de terreno distinguido con el No. 2 ubicado en la Vereda de La Concepción, jurisdicción del municipio de Cómbita, con un área de 1103.73 metros cuadrados, comprendido por los linderos y demás especificaciones contenidos en la escritura pública No. 2168 de fecha 28 de junio de 2018 otorgada en la Notaria Segunda de Tunja. **SEGUNDA.-** EL PROMETIENTE VENDEDOR adquirió el inmueble prometido en venta, por compra a AURA MARIA MUÑOZ DE SARMIENTO, mediante escritura pública No. 532 de fecha 8 de abril de 2014 otorgada en la Notaria Primera de Tunja; posteriormente por división material mediante escritura pública No. 2168 de fecha 28 de junio de 2018 otorgada en la Notaria Segunda de Tunja, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 070-217755 de la Oficina de Registro de Tunja. **TERCERA.-** El precio del inmueble prometido en venta es la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) que LA PROMETIENTE COMPRADORA pagará en la siguiente forma: A la fecha y firma del presente contrato, esto es el día 22 de febrero de 2019, la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) que EL PROMETIENTE VENDEDOR declara recibida a satisfacción; La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), valor representado en un vehículo automotor marca Renault, línea Megane, servicio particular, modelo 2003, número de motor C750D340204, número de chasis 9FBLA0W0F3L807913 de placas BON501, de propiedad de ANGELICA LILIANA GARCIA NEIRA. **CUARTA.-** La entrega real y material del inmueble se hará el día 22 de febrero de 2019, con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan; y la entrega real y material del vehículo se hará en la presente fecha, libre de gravámenes, embargos, multas, impuestos, pactos de reserva de dominio y cualquiera otra circunstancia que afecte el libre comercio del vehículo, quedando el traspaso abierto a libre disposición del señor **HUGO FREDY ROA SALCEDO**. **QUINTA.-** La escritura que solemnice esta promesa de compraventa se hará el día 22 de febrero de 2019 en la Notaria Segunda de Tunja, a la hora de las 2:00 de la tarde. **SEXTA.-** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga

EL PROMETIENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. **SEPTIMA.-** Las partes de común acuerdo pactan que los gastos notariales serán cancelados por partes iguales; la retención en la fuente por cuenta de EL PROMETIENTE VENDEDOR; y los gastos correspondientes a boleta fiscal y registro, serán por cuenta de LA PROMETIENTE COMPRADORA. **OCTAVA.-** Se pacta entre las partes una cláusula por INCUMPLIMIENTO del 10% que pagará la parte incumplida a la parte afectada, exigible por la vía judicial, sin necesidad de requerimiento judicial.

Para constancia firmamos en Bogotá, a los veintidós (22) días del mes de febrero de dos mil diecinueve (2019).

EL PROMETIENTE VENDEDOR


HUGO FREDY ROA SALCEDO
C.C. No. 74 320.417.

LA PROMETIENTE COMPRADORA


MARIA JULIA PULIDO VARGAS
C.C. No. 40 019885



República de Colombia



Aa051082275

172

CÓPIA
SE EXPIDE

FOLIOS ÚTILES CON DESTINO A

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la garantía de la fe pública



ESCRITURA	
PUBLICA N°	CUATROCIENTOS VEINTIDOS (422)
FECHA DE OTORGAMIENTO:	VEINTIDOS (22) DE FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)
OFICINA (S) DE REGISTRO:	TUNJA (BOYACÁ).
MATRICULAS INMOBILIARIAS:	070-217755
CODIGO(S) CATASTRALES	00-01-0002-1186-000

NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS

CODIGO ACTO	ESPECIFICACION	VALOR
0125	COMPRAVENTA	\$ 12.000.000.00
INTERVINIENTES		IDENTIFICACION
HUGO FREDY ROA SALCEDO		C.C No. 74.370.117
MARIA JULIA PULIDO VARGAS		C.C No. 40.019.885

FE PÚBLICA DE LA ESCRITURA 422 DE 2019

En la ciudad de Tunja, capital del Departamento de Boyacá, República de Colombia, a **VEINTIDOS (22) DE FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)**, en la Notaria Segunda de Tunja, ante mí, **CRISANTO VARGAS ROJAS**, Notario Segundo Encargado del Círculo de Tunja, posesionado mediante resolución No. 1764 del 13/05/2019 de la SNR. Compareció: **PRIMERO.- IDENTIFICACION DEL COMPARECIENTE (ES):** Por una parte: **HUGO FREDY ROA SALCEDO** mayor (es) de edad, de estado civil **Casado**, con **sociedad conyugal vigente**, identificado con la cedula de ciudadanía No. **74.370.117 DE DUITAMA**, domiciliado y residenciado en la ciudad de Tunja, quien (es) obra (n) en este acto en nombre propio y quien (es) en adelante se denominará (n) el (los) Vendedor (es). Por otra parte: **MARIA JULIA PULIDO VARGAS**, mayor de edad, de estado civil **Casada**, con **sociedad conyugal vigente**, identificada con la cedula de

NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

CRISANTO VARGAS ROJAS

NOTARIO ENCARGADO

ciudadanía No. **40.019.885 DE TUNJA**, domiciliada y residenciada en la ciudad de Tunja, quien (es) obra (n) en este acto en nombre propio y quien (es) en adelante se denominará (n) el (los) comprador (es), y manifestó (ron): -----

SEGUNDO.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN: Que en la calidad anotada, el (los) **Vendedor (es)** transfiere (n) a favor del (los) **Comprador (es)**, a título de compraventa pura y simple **EL DERECHO DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN** que tiene (n) el (los) Vendedor (es) sobre el siguiente inmueble: **LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO COMO LOTE 2 UBICADO EN LA VEREDA CONCEPCION DEL MUNICIPIO DE COMBITA DEPARTAMENTO DE BOYACA**, con un área de 1103.73 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, en una extensión de 38.14 metros, linda con vía principal Combita, POR EL ORIENTE, en extensión de 32.17 metros, linda con predios de Aura María Muñoz de Sarmiento, POR EL SUR, en una extensión de 40.34 metros, linda con predios de Miguel Rubio, POR EL OCCIDENTE, en una extensión de 31.56 metros, linda con predios de Ananías Muñoz. -----

PARAGRAFO: No obstante la cabida y linderos correspondientes, el objeto de esta venta es de cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. -----

TERCERO.- TRADICIÓN: Que el inmueble objeto de esta venta fue adquirido por el (los) vendedor (es) en mayor extensión por COMPRA a MUÑOZ DE SARMIENTO AURA MARIA, en los términos de la escritura número 532 de 08 de ABRIL de 2.014 de la Notaria PRIMERA DE TUNJA, posteriormente realizo DIVISION MATERIAL, según escritura pública No. 2168 de fecha 28 de Junio de 2.016 de la Notaria SEGUNDA de TUNJA, debidamente registradas al folio de matricula No. **070-217755**. -----

CUARTO.- VALOR Y FORMA DE PAGO: Que el precio de esta venta con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y dependencias, es la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS (\$ 12.000.000.00) MCTE**, que el (los) vendedor (es) declara (n) haber recibido a su satisfacción del (de los) comprador (es). -----

ADVERTENCIA TRIBUTARIA: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 53 de la Ley 1943/2018 por lo que, bajo la gravedad de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

CO-1314 SEC 11 ADA DET 1088:AHABRI ABRIIIII

OLIVER & OHLYON, 4018
DUNSTON TERRACE, RIVERS

O
O
L
O
E
S
O
X
U
C
D
Y
C

100

compraventa se realizarán así: a.- Los gastos notariales, por partes iguales entre los contratantes; b.- la Retención en la Fuente por parte del (de los) vendedor (es); c.- Boleta Fiscal y Registro por parte de (de los) comprador (es). Presente (s) el (los) comprador (es) de las condiciones civiles y personales ya expresadas; MANIFIESTA (N): **A)** Que aceptan esta escritura y la venta que por ella se le (s) hace por estar a su satisfacción. **B)** Que las partes otorgantes se conocen suficientemente entre ellas y que el presente acto notarial es de pleno consentimiento. Los intervinientes en el presente acto manifiestan: que se conocen suficientemente, que no existe impedimento, inhabilidad o incompatibilidad para suscribirlo. -----

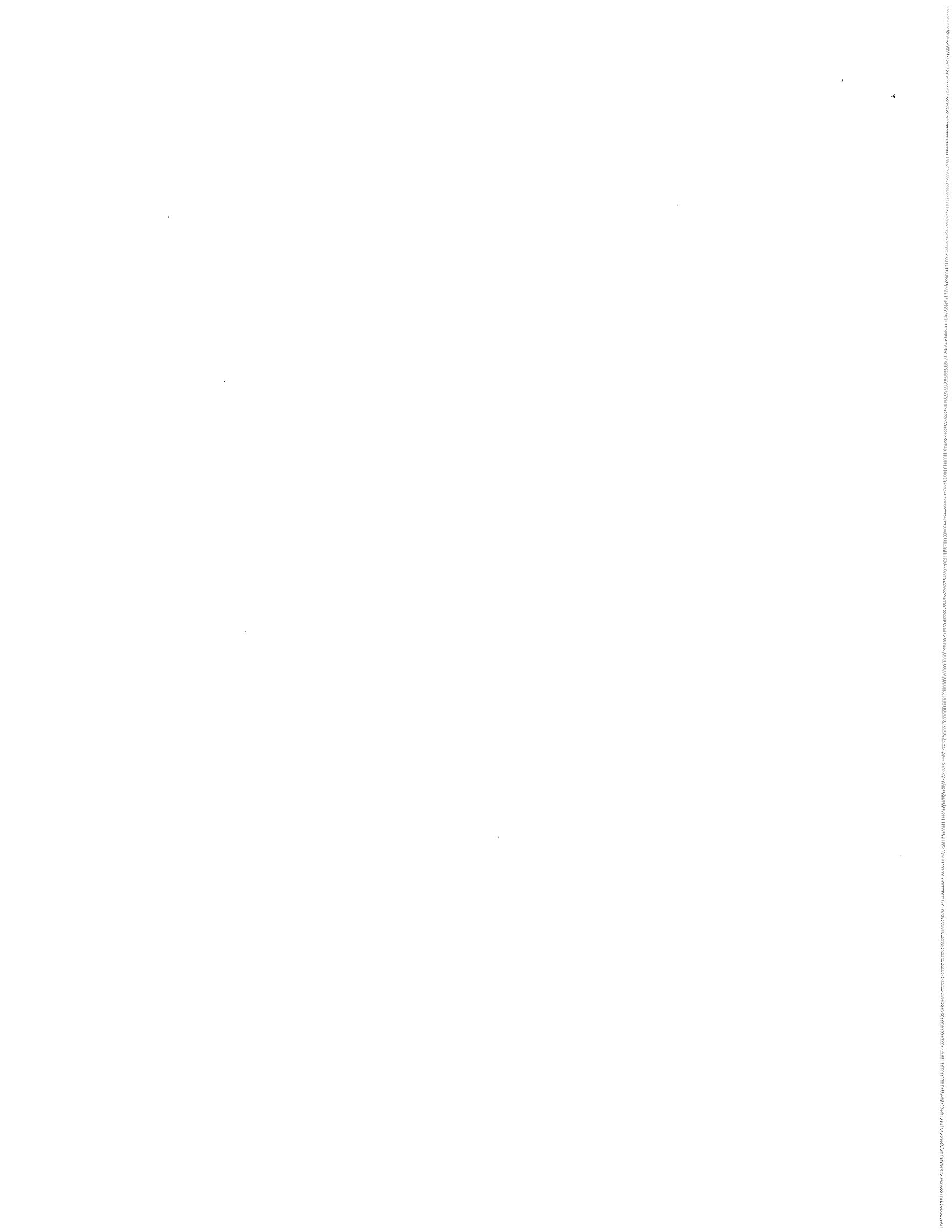
Se agrega al protocolo de esta escritura, CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DE LA secretaría de Hacienda de COMBITA No. 20190136 a ROA SALCEDO HUGO-FREDY de fecha 18 de FEBRERO DE 2019, se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial hasta el 31/12/2019 predio No. 00-01-0002-1186-000 avaluado en \$11.208.000.00. -----

Podrá corregirse el error en la cita de los títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, si fuere posible establecerlo con precisión mediante certificado actual del registrador y este se protocoliza. Art 104, Dcto 960/1970. -----

IMPORTANTE: Recuerde que la notaria no asume costos por errores que podrían haber sido detectados por los interesados al momento de la lectura del documento. -----

Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad; igualmente el número de la matrícula inmobiliaria y linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento público son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

ADVERTENCIA: Por imperativo de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 01-09 de 07 de Mayo del 2001, se advierte a los comparecientes de la literalidad de las normas que a



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

176

Certificado generado con el Pin No: 190222908818426674

Nro Matrícula: 070-217755

Página 1

Impreso el 22 de Febrero de 2019 a las 10:28:41 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: COMBITA VEREDA: CONCEPCION

FECHA APERTURA: 01-07-2016 RADICACIÓN: 2016-070-6-9269 CON: ESCRITURA DE: 28-06-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, LOTE 2 CON AREA DE 1103.73 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2168, 2016/06/28, NOTARIA SEGUNDA TUNJA, ASI NORTE, EN 38.14 MTS CON VIA PRINCIPAL COMBITA, ORIENTE, EN 32.17 MTS CON AURA MARIA MUÑOZ DE SARMIENTO; SUR, EN 40.34 MTS CON MIGUEL RUBIO; OCCIDENTE, EN 31.56 MTS CON ANANIAS MUÑOZ

COMPLEMENTACION:

HUGO FREDY ROA SALCEDO ADQUIRIÓ EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA DIVISION MATERIAL ASI: 01. - POR COMPRAVENTA A AURA MARIA MUÑOZ DE SARMIENTO MEDIANTE ESCRITURA 532 DEL 8/4/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 10/4/2014 EN LA MATRÍCULA 070-164554.- 02. - AURA MARIA MUÑOZ DE SARMIENTO ADQUIRIÓ POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARCO TULIO MUÑOZ TOCARRUNCHO MEDIANTE ESCRITURA 3957 DEL 29/12/2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TUNJA REGISTRADA EL 2/3/2007 EN LA MATRÍCULA 070-164554.- 03.- MUÑOZ MARCO TULIO ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RUBIO ARISTIDES, MEDIANTE ESCRITURA 491 DEL 01/07/1938 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA, REGISTRADA EL 17/02/1941 EN LA MATRÍCULA 070-929.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

LOTES 2

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

070-164554

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-06-2016 Radicación: 2016-070-6-9269

Doc: ESCRITURA 2168 DEL 28-06-2016 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

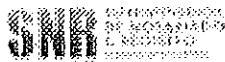
A ROA SALCEDO HUGO FREDY

CC# 74370117 X

Nº TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA
Gustavo Vargas Rojas
NOTARIO ENCARGADO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190222908818426674

Nro Matrícula: 070-217755

Pagina 2

Impreso el 22 de Febrero de 2019 a las 10:28:41 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reallech

TURNO: 2019-070-1-15933

FECHA: 22-02-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

IDENTIFICACIÓN Y DATOS PERSONALES OTORGANTE ESCRITURA PÚBLICA

177

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 74.370.117

ROA SALCEDO

APELLIDOS

HUGO FREDY

NOMBRES

[Firma]
FIRMA




INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 13-MAY-1975
DUITAMA
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.76

A+

M

ESTATURA

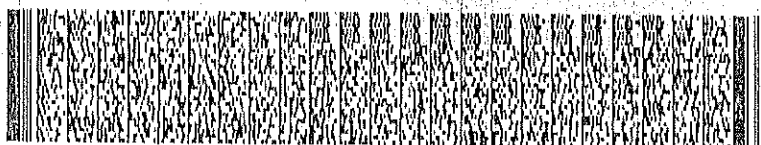
G.S. RH

SEXO

30-JUN-1993 DUITAMA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A 0700100-00126043-M-0074370117-20081112

0005005237A 1

6770009509

DIRECCIÓN Y CIUDAD

Diag 62 # 6-27

Tunja

TEL / CELULAR:

3014513516

ESTADO CIVIL:

Casado

OCCUPACIÓN:

Docente

CORREO ELECTRÓNICO:

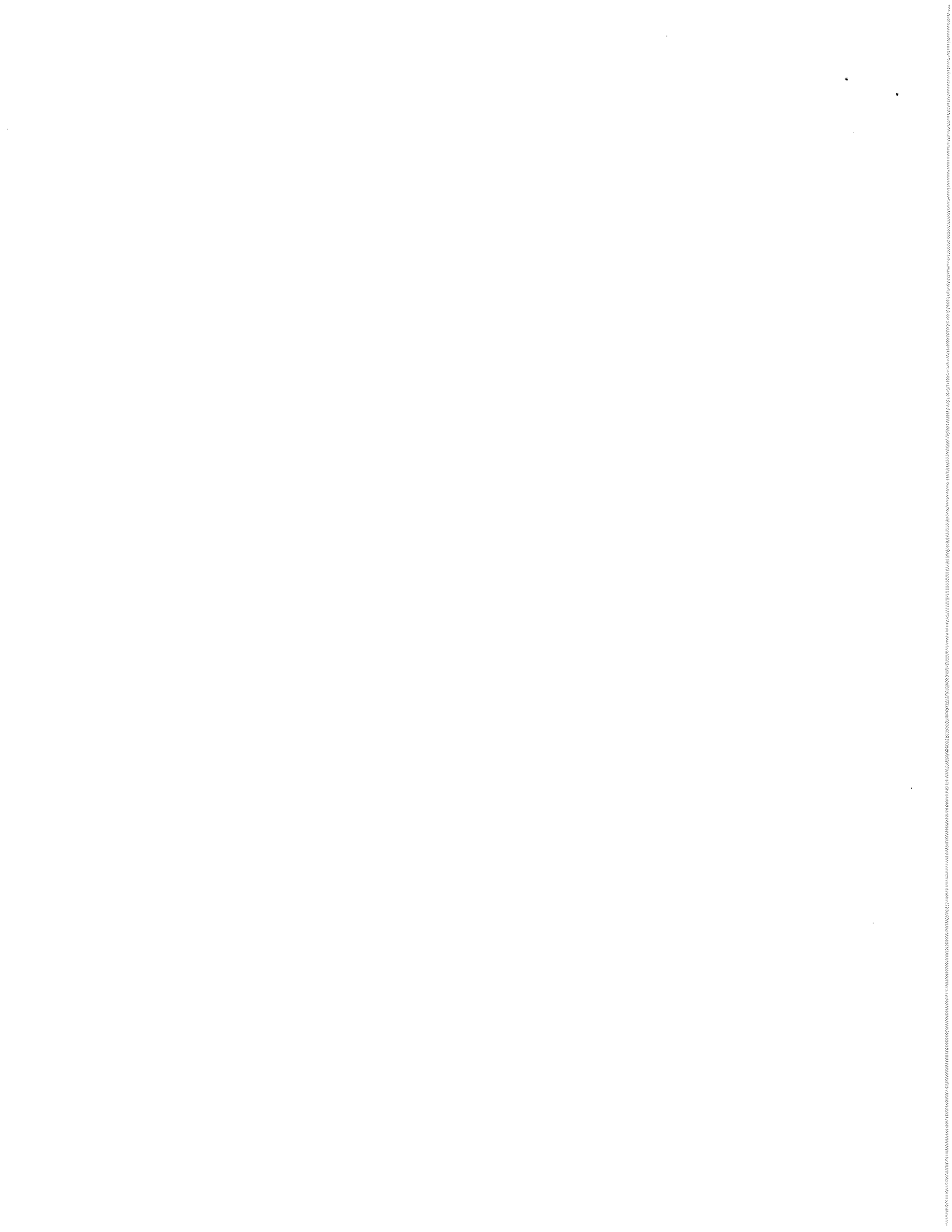
hugorisimo@yahoo.es

FIRMA Y HUELLA:

[Firma]



NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA
Hugo Vargas Rojas
NOTARIO ENCARGADO



IDENTIFICACIÓN Y DATOS PERSONALES OTORGANTE ESCRITURA PÚBLICA

178

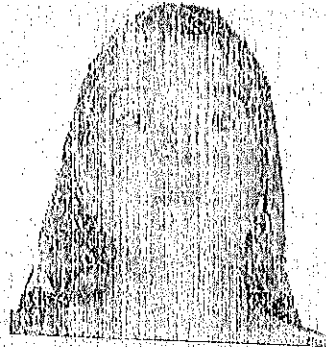
REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 40.019.885
PULIDO VARGAS

APELLIDOS
MARIA JULIA

NOMBRES

Maria Julia Pulido Vargas
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 07-AGO-1963

RAMIRQUI
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.55

A+

F

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

14-DIC-1981 TUNJA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sánchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-0700180-00064782-F-0040019885-20080904

0002953522A 2

6700002736

DIRECCIÓN Y CIUDAD

Cra 12A #60-25 Tunja

TEL/ CELULAR:

313 289 2321

ESTADO CIVIL:

Casada

OCCUPACIÓN:

Independiente

CORREO ELECTRÓNICO:

FIRMA Y HUELLA:

Gabriel Pulido



NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA
Antonio Vargas Rojas
NOTARIO ENCARGADO





Notaria 2ª
Círculo de Tunja

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública



28617

179

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el veintidós (22) de febrero de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Tunja, compareció:

HUGO FREDY ROA SALCEDO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0074370117.

H. F. Roa

----- Firma autógrafa -----



2w6z2oqzvcek
22/02/2019 - 12:27:37:585



MARIA JULIA PULIDO VARGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0040019885.

M. J. Pulido

----- Firma autógrafa -----



4a0m7g0ghys9
22/02/2019 - 12:27:54:113



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

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

Este folio se asocia al contrato de COMPRAVENTA, con número de referencia 422 del día 22 de febrero de 2019.

Cr. Vargas Rojas



CRISANTO VARGAS ROJAS

Notario dos (2) del Círculo de Tunja - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 2w6z2oqzvcek

NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA
Cr. Vargas Rojas
NOTARIO ENCARGADO

Escritura Pública N°: 422

Fecha: 22/02/19

Actos: Compraventa

Cód. Biometría: 28617

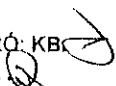
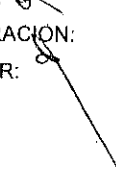
El (Los) Comprador (es),

Maria Pulido
MARIA JULIA PULIDO VARGAS
C.C No. 40.019.885 DE TUNJA



El Notario Segundo,


CRISANTO VARGAS ROJAS

ELABORÓ: KB
REVISÓ: 
FACTURACION:
VISÓ JUR: 

JOSÉ MIGUEL REY PARRA
ABOGADO
Consultor Empresarial

Calle 6 N° 6 - 10 Casa 5 Manzana D Condominio las Acacias
Teléfono: 310 6800 400
E-mail: jmreyabogado@gmail.com
Zipaquirá — Colombia

Señor

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CÓMBITA BOYACÁ

E.

S.

D.

PROCESO N°: 2021-0016

CLASE SE PROCESO: **DECLARATIVO DE VICIOS REDHIBITORIOS CON PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.**

DEMANDANTE: VÍCTOR MANUEL HERRERA SÁNCHEZ.

DEMANDADOS: MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

MARÍA JULIA PULIDO VARGAS, identificada con la cédula de ciudadanía número 40.019.885 de Tunja, domiciliada en Tunja, manifiesto a usted que confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente al Doctor JOSÉ MIGUEL REY PARRA, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio y residencia en Zipaquirá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que obre como mi apoderado en el proceso de la referencia.

Mi apoderado se entiende investido de amplias facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial e irrevocables las de recibir, transigir, sustituir, reasumir, desistir, conciliar, renunciar, tachar de falso y todas aquéllas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión y con las mismas facultades para realizar todos los trámites de ejecución de la sentencia.

La facultad de recibir comprende el dinero producto de la indemnización, condena, conciliación, transacción o cualquier otra figura, para solicitar y cobrar los títulos judiciales o valores que le sean entregados.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos aquí señalados.

Atentamente,

FIRMA AUTÉNTICA

MARÍA JULIA PULIDO VARGAS.

C.C. N° 40.019.885 de Tunja.

Dirección: Carrera 12 A N° 60 A-25 Casa 52 Barrio El Poblado Tunja Boyacá.

Teléfono: 3132892321.

Correo electrónico: efupg12@gmail.com

Acepto:

JOSÉ MIGUEL REY PARRA
C.C. 11336573 DE ZIPAQUIRÁ
T.P. 63549 C.S.T.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



2842649

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el veinte (20) de mayo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Tunja, compareció: MARIA JULIA PULIDO VARGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 40019885, presentó el documento dirigido a JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE COMBITA BOYACA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Maria Pulido



n0m8kj8x1mo9
20/05/2021 - 13:51:15



----- Firma autógrafa -----

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

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



A INSISTENCIA DEL COMPARECIENTE SE PROCEDIO

Notario Tercera (3) del Círculo de Tunja, Departamento de Boyacá - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: n0m8kj8x1mo9

Elaboró:
FMVM