

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 06 de Mayo del 2022

HORA: 11:34:00 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **JORGE ALBERTO REINOSA TORRES**, con el radicado; **202200006**, correo electrónico registrado; **jorge.t2009@hotmail.com**, dirigido al **JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

Archivo Cargado

CONTESTACIÓNDEMANDA202206.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220506113403-RJC-468

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, mayo de 2022

Señores

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

La Ciudad

DEMANDANTE: **TIBERIO ZABALA QUIÑONEZ**
DEMANDANDO: **GILBERTO HURTADO ARIAS**
MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO Y OTROS
RADICADO: **17001310300320220000600**
TIPO DE PROCESO: **ACCIÓN REDHIBITORIA POR VICIOS OCULTOS**

REFERENCIA.	CONTESTACIÓN DE DEMANDA ACCIÓN REDHIBITORIA POR VICIOS OCULTOS.
-------------	--

JORGE ALBERTO REINOSA TORRES, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.053.821.813 de Manizales, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 308.738 del C.S de la J., actuando en nombre y representación judicial del señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Villamaria, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.597.970 y de la señora **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO**, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Villamaria, Caldas, identificada con la cedula de ciudadanía No. 25.233.193 de Villamaria, Caldas, me permito con el respecto que me caracteriza presentar ante ustedes, **CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE ACCIÓN REDHIBITORIA POR VICIOS OCULTOS**, instaurada por intermedio de apoderada judicial el señor **TIBERIO ZABALA QUIÑONEZ**, mayor de edad, domiciliado en Villamaria, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.094.888.415 de Armenia, Quindío, la cual fue notificada el día 25 de abril por correo electrónico por parte del honorable despacho, para lo cual me permito pronunciar de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: No le consta a mis representados, pues nunca han tenido una relación de amistad, ni tienen conocimiento sobre su trabajo.

AL HECHO SEGUNDO: No le consta a mis representados. Pues no tienen conocimiento sobre tales subsidios y como es su manejo, pero lo que si es cierto es que en el negocio de compra venta de la casa entre el señor **TIBERIO ZABALA** y al señor **JOSE JAMES ORTIZ**, se incluyeron a mi clientes debido que el inmueble se encontraba aun en cabeza de ellos, pero teniendo pleno conocimiento de que ya no era de su propiedad, también se hace necesario precisar que mis clientes recibieron el dinero derivado del subsidio, pues la policía nacional exigía que fueran los propietarios inscritos quienes lo recibieran, sin importar que, ya realmente no fueron ellos los dueños sino el señor **JOSE JAMES ORTIZ**.

AL HECHO TERCERO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que estos habían permutado este

inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos, de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

Es importante acotar que no se habían realizado las escrituras publicas de los inmuebles permutados debido a que el inmueble objeto de este proceso se permutó sobre un inmueble que pertenece a uno de mayor extensión el cual estaba pendiente de legalización para poder perfeccionar dicha permuta inscribiéndolo en el certificado de tradición de cada uno de los inmuebles, pero sin que mis clientes ejercieran animo de señor y dueño sobre el inmueble objeto del proceso.

AL HECHO CUARTO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor **CRISTIAN DAVID RIOS HENAO**, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor **JOSE JAMES ORTIZ OLARTE**, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor **JAMES** y del señor **CRISTIAN**, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO QUINTO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO SEXTO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO SEPTIMO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO OCTAVO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO NOVENO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su

momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO DECIMO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN

DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO DECIMO CUARTO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO DECIMO QUINTO: Es cierto parcialmente y explico, es cierto que por solicitud de los verdaderos vendedores (JAMES) se le pidió el favor de mostrar el inmueble y por ello se encontraba en este sitio, pero **no es cierto**, que mi cliente manifestara ser la propietaria del inmueble, sino que se menciona que el inmueble estaba a nombre de ella pero se sabía por

parte del demandante y de la inmobiliaria que el mismo ya era realmente de propiedad de otra persona (**JOSE JAMES ORTIZ OLARTE**)

AL HECHO DECIMO SEXTO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante. Ahora bien, mientras el inmueble estuvo con posesión y tenencia por parte de mis clientes estuvo en perfectas condiciones y sin problema alguno.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: No le consta a mis representados. En el entendido de que ni la señora **MARTHA**, ni el señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, tuvieron conocimiento sobre las negociaciones con la inmobiliaria, pues es importante manifestar que aunque mis prohijados aparecían en su momento como propietarios inscritos, no es menos cierto que esto habían permutado este inmueble con otro predio, negocio jurídico realizado con el señor CRISTIAN DAVID RIOS HENAO, tal y como podrá evidenciarse en contrato de promesa de compra venta que se adjunta como prueba a la presente contestación, se tiene de igual manera conocimiento que este predio posteriormente fue vendido al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, mismo que a su vez vendió el inmueble al hoy demandante, en consecuencia, mis clientes por solicitud del señor JAMES y del señor CRISTIAN, acudieron a la firma de los documentos necesarios para la tradición del predio, pero no como los verdaderos negociantes sino debido a que como se menciona el predio se encontraba en cabeza de estos de lo que se puede extraer que mis clientes nunca

tuvieron negociación alguna, y desconocen totalmente el negocio jurídico o negociación que se hubiere originado entre las personas mencionadas e incluso entre la inmobiliaria y el demandante.

Se acota en este punto que por parte el nuevo propietario se le solicito firmar una serie de documentos pero no se tenia conocimiento por parte de mis clientes el negocio jurídico, respecto a precio, forma de pago e incluso entrega, pues mis clientes basados en la buena fe de ellos y haciendo honor a la palabra solo se sujetaron a firmar los documentos de tradición de una casa que entendían ya no era de ellos.

AL HECHO DECIMO NOVENO: Es cierto, pero se explica que si bien mis clientes firmaron el documento se dio con ocasión a que fue por solicitud de los propietarios reales con los cuales no habían realizado traspaso, pero no con la intención de originar un negocio jurídico entre mis clientes y el demandante.

AL HECHO VIGESIMO: No es cierto, mis clientes recibieron el dinero en sus cuentas debido a que se les solicito, pues la caja honor no desembolsaría el dinero al señor James (real propietario) debido a que quienes aparecían como propietarios inscritos en el certificado de tradición eran mi clientes, incluso en todas las firmas y demás estuvo presente el señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE. Respecto a lo que se pacto en la promesa mi cliente lo desconoce, pues lastimosamente firmo de buena fe, pensando en un negocio jurídico entre otros y respaldada en que esa ya no era su casa.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No le consta a mi representados, pues no tienen conocimiento de tales consejos o negociaciones, pero esto genera certeza de que vicios ocultos no existían, al punto que la misma inmobiliaria les menciona esto a fin de darles tranquilidad de que el inmueble estaba en perfectas condiciones, accediendo la parte vendedora a cualquier experticia, pues no había nada que ocultar, se trata de un inmueble de segunda, con muchos años de construcción, pero no con vicios ocultos, pues como se ha indicado el inmueble hasta que estuvo con posesión y tenencia de mis clientes estaba en perfectas condiciones.

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: No le consta a mis representados, pues no se tiene conocimiento de fechas en las cuales hayan entregado tales peritajes, pero esto da muestra del estado del inmueble al momento de la entrega, lo que conlleva a pensar que los daños aducidos con la demanda se pudieron haber presentado posteriormente con la remodelación que también se indica dentro de este libelo.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: Es cierto parcialmente y explico: no le consta a mis clientes dicha llamada, siendo cierta la consignación de dinero que fue depositado a las cuentas de mis clientes pero que fue entregado inmediatamente al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, incluso dentro del mismo banco Davivienda se entregaba el dinero a la referida persona.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: Es cierto parcialmente y explico: el deposito efectivamente se realizo a las cuentas de mis clientes, pero mismo inmediatamente era entregado al señor JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, con quien estaba haciendo el negocio, negocio que se itera no fue realizado con mis clientes.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: No le consta a mis representados los valores pendientes y quien o como se debían asumir.

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: No le consta a mis representados tal crédito, tampoco se tiene conocimiento de la entrega del dinero a la señora EDNA, pues ese dinero no paso por las manos de mis clientes.

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: Es cierto, pues en presencia de mis clientes el día que se les solicito firmaran las escrituras publicas se observo una entrega de dinero al señor JAMES ORTIZ y a la señora EDNA, desconociéndose la suma e incluso el concepto.

AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: No es cierto, se otorgo escritura publica, pero la entrega no se hizo por parte de mis clientes sino por parte de los vendedores reales.

AL HECHO VIGESIMO NOVENO: No le consta a mis representados

AL HECHO TRIGESIMO: No le consta a mis representados

AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO: No le consta a mis representados, los trabajos exactos, ni como los hicieron, cabe recordar que se trata de un inmueble de segunda y con muchos años de construcción.

AL HECHO TRIGESIMO SEGUNDO: No le consta a mis representados, se trata de un inmueble usado.

AL HECHO TRIGESIMO TERCERO: Es cierto, a lo cual se indico que el predio al señor **CRISTIAN**, se le entrego en optimas condiciones, y que no tenia conocimiento exacto del problema aducido por la compradora.

AL HECHO TRIGESIMO CUARTO: No es cierto, lo que se indico fue que el predio se había entregado en optimas condiciones al señor CRISTIAN, y no se menciona respecto a ninguna humedad.

AL HECHO TRIGESIMO QUINTO: No le consta a mi representados, ellos no evidenciaron presencialmente tal situación.

AL HECHO TRIGESIMO SEXTO: No le consta a mis representados, ellos no vivenciaron tal momento.

AL HECHO TRIGESIMO SEPTIMO: No le consta a mis representados. Como se dijo mis clientes desconocen tales situaciones.

AL HECHO TRIGESIMO OCTAVO: No le consta a mis representados. Pues no se tienen conocimiento sobre tales indagaciones.

AL HECHO TRIGESIMO NOVENO: No le consta a mis representados. Pues no se tienen conocimiento sobre tales situaciones

AL HECHO CUATRIGESIMO: No le consta a mis representados, las aseveraciones pues no estuvieron de forma presencial.

AL HECHO CUATRIGESIMO PRIMERO: No es cierto, se trata de una aseveración temeraria, pues mis clientes en ningún momento negociaron con esta personas como para decir que las indujeron a error y menos utilizaron maniobras como las que se aducen por la parte demandante.

AL HECHO CUATRIGESIMO SEGUNDO: Es cierto, a lo que se les informo que ellos no eran los propietario, que el inmueble había sido permutado, de lo cual ellos tenían pleno conocimiento y que desconocían tales daños.

AL HECHO CUATRIGESIMO TERCERO: Es cierto parcialmente, ellos manifestaron no tener conocimiento, respecto de lo demás se trata de una aseveración o manifestación propia de la apodera mas que de una hecho.

AL HECHO CUATRIGESIMO CUARTO: No le consta a mi representados.

AL HECHO CUADRIGESIMO QUINTO: No le consta a mis representados lo manifestado por la persona que se refiere en este hecho.

AL HECHO CUADRIGESIMO SEXTO: No le consta a mis representados. Pues no tienen conocimiento de lo que se hace dentro del predio.

AL HECHO CUADRIGESIMO SEPTIMO: Es cierto, pues el inmueble estaba en perfectas condiciones al momento en que fue entregado de parte de mis clientes al señor **CRISTIAN**, adicionalmente, los daños extrañamente aparecen luego de que se inicia con la remodelación.

AL HECHO CUADRIGESIMO OCTAVO: No le consta a mis representados. No se tiene conocimiento de quienes viven allí.

AL HECHO CUADRIGESIMO NOVENO: No le consta a mi representados. No tienen conocimiento quienes viven y las condiciones en que lo hacen.

AL HECHO QUINCUAGESIMO: No le consta a mi representados. No se tiene conocimiento del reporte efectuado ni la fecha en que lo realizo.

AL HECHO QUINCUAGESIMO PRIMERO: No le consta a mi representados. No se tiene conocimiento del procedimiento realizado por Bomberos.

AL HECHO QUINCUAGESIMO SEGUNDO: No le consta a mi representados. Se desconocen los gastos en que supuestamente incurrió el demandante.

AL HECHO QUINCUAGESIMO TERCERO: No le consta a mi representados. Pues se trata de un negocio jurídico realizado con otras personas diferentes a mis clientes, por lo que no saben con exactitud lo cancelado.

AL HECHO QUINCUAGESIMO CUARTO: Es cierto.

AL HECHO QUINCUAGESIMO QUINTO: Es cierto

AL HECHO QUINCUAGESIMO SEXTO: Es cierto

A LAS PRETENSIONES

En nombre y representación de los señores **GILBERTO HURTADO ARIAS**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Villamaría, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.597.970 y de la señora **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Villamaría, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía No. 25.233.193, me permito manifestar que me opongo a todas y cada una de las pretensión plasmadas en la demanda, por lo dicho en el acápite del pronunciamiento expreso a los hechos adicionalmente porque no existe por parte de mis clientes la más mínima muestra de mala fe.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

No puede aducirse como daño los dineros gastados por el demandante orientados a realizar una remodelación, pues no están destinados a resarcir el presunto daño que se aduce dentro de la demanda, sino por el contrario a suplir gustos del demandante los cuales no pueden ser imputados a mi cliente, razón por la cual deberá la parte demandante tasar como juramento estimatorio los gastos en los que tuvo que incurrir para subsanar el presunto daño y no tenerse como daño o perjuicio los gastos de una remodelación, la cual incluso pudo ser causante del daño que hoy le imputan a mis clientes y que será probada dentro del proceso.

EXCEPCIONES DE FONDO

INEXISTENCIA DE UN VICIO OCULTO

En ningún caso existió intención siquiera de ocultarse por parte de mis clientes algún daño, la casa siempre estuvo en óptimas condiciones de habitabilidad y la misma nunca presento los daños que aduce la parte demandante, extrañamente estos daños aparecieron luego de mucho tiempo de haberse comprado el inmueble por parte del demandante y además luego

de hacer unas remodelaciones según versión de la demanda, no puede endilgarse responsabilidad a mis clientes de una situación que antes no existía y además de la cual nunca se oculto aduciéndose además de que en ningún momento mis clientes tuvieron una negociación con el demandante, menos pactaron un precio, menos pudieron ocultar algo para poder llegar a un negocio de compra venta.

Ahora bien, centrándonos en el negocio realizado por el señor demandante y el tercero acompañado de la inmobiliaria, debemos observar que el demandante siempre se asesoró y estuvo ilustrado por un perito que avaluó el inmueble y según versión del accionante se dijo que el predio se encontraba en óptimas condiciones, ahora luego de que, quizás por situaciones ajenas no le gusta el inmueble endilga responsabilidades a quienes nada tienen que ver y aun luego de que hubiera sido previamente asesorada por un experto en la materia y haberlo remodelado a su gusto, y reitero en el momento de la compra venta según versión del demandante fue contratado personal profesional e idóneo para establecer el estado del inmueble, el cual en efecto para ese momento se encontraba en óptimas condiciones quedando probado que no existe el vicio oculto que se alega y que por el contrario el daño fue ocasionado con posterioridad, esto imputable a las muchas remodelaciones realizadas en el inmueble.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Mis clientes como se ha venido reiterando no participaron en la negociación entre el demandante y la inmobiliaria y el tercero que le vendió el inmueble al señor **TIBERIO y esposa**, solo sirvieron como intervinientes cuando fueron requeridos para firmar las escrituras públicas pero debido a que el inmueble se encontraba aun en cabeza de ellos., en ningún momento existió por parte de estos voluntad de venta hacia el demandante, intención de llegar a un acuerdo y menos el hecho de responsabilizarse por los negocios realizados entre otras personas ajenas.

BUENA FE POR PARTE DE LOS DEMANDADOS

Los demandados siempre han actuado bajo los parámetros de la buena fe, incluso se prestaron para firmar escrituras y demás documentos entendiendo que la casa ya no les pertenecía y haciendo honor a un negocio de permuta con el señor **CRISTIAN**, quien ya podría disponer de la casa como quisiera, ahora bien, en ningún momento mis clientes tuvieron conocimiento de tales daños, pues lo que es cierto es que mientras ellos estuvieron en el predio la casa permaneció en perfectas condiciones tal y como se entregó en su momento, entendiéndose que se trata de una casa usada.

MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE

Actúa de mala fe la parte demandante al querer mostrar un negocio jurídico real dejando de lado que existió uno aparente, es decir, mis clientes nunca forjaron una negociación con el demandante, incluso ni siquiera estaban ofertando la vivienda, pues era conocimiento del demandante que la propiedad, el animo de señor y dueño lo ejercía un tercero totalmente diferente a mis clientes, tratando de responsabilizarlos a ellos cuando realmente saben, nada

tienen que ver y que la firma de documentos se dio con ocasión a la solicitud del real propietario del inmueble, pues recordemos el inmueble estaba en cabeza de mis cliente según el certificado de tradición pero el mismo ya había sido permutado.

Pretende el demandante que mis clientes sean quienes les devuelvan un dinero invertido como remodelación e incluso un dinero entregado como precio de compra venta cuando realmente el dinero siempre fue a parar a manos de un tercero con el cual ningún vínculo tenía mis clientes. Ahora bien, extrañamente surgen daños en el momento en que se hacen las remodelaciones, pero los mismo no existían anteriores a ellas, por lo que cabe preguntarse si realmente estos existían.

INEXISTENCIA DE NEGOCIO JURIDICO DE COMPRAVENTA

Como se ha venido mencionando dentro de la presente contestación entre mis clientes y el señor **TIBERIO**, nunca existió ningún tipo de negociación, sino por el contrario se trató de negocios ajenos a ellos en los que se determinaron pagos, entregas, modos de cumplimiento de obligaciones y saneamiento de vicios en caso de que realmente existieran con otras personas diferentes, entre ellas el señor **JOSE JAMES ORTIZ OLARTE**, quien incluso fue quien hizo todas las negociaciones con la inmobiliaria y quien finalmente recibió el precio de venta prometido entre ellos y no con mi poderdante.

IMPOSIBILIDAD DE RESCISIÓN DEL CONTRATO

La jurisprudencia ha sido enfática en que uno de los requisitos para que se origine la rescisión del contrato es que se pierda la esencia o naturaleza del inmueble y adicionalmente no se pueda utilizar para lo que está destinado, es decir, para el uso como vivienda, pues como también fue mencionado por la parte demandante en efecto estas personas aún se encuentran viviendo en el inmueble y disfrutando de este, de igual manera debemos mencionar que el supuesta daño no afecta de manera tan grave como para que se origine la rescisión del contrato, y en consecuencia no existe incumplimiento contractual por parte de mis clientes.

PRINCIPIO DE CONSERVACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA – VENTA

Es imperante que se de por parte de las parte el principio de conservación del contrato de compra venta, pues todos y cada una de las situaciones que se han surtido se han dado con arraigo a la buena fe, principalmente de la parte vendedora, ahora bien, es relevante tener en cuenta la conducta del comprador, a quien debe exigírsele más, pues contrato personal profesional e idóneo que pudiera evidenciar cualquier tipo de falencia del inmueble, donde evidentemente lo encontró en perfectas condiciones y a satisfacción del comprador.

CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES TANTO DE LA PROMESA COMO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA POR PARTE DE LOS DEMANDADOS

En gracia de discusión si se dijera que mis clientes realmente suscribieron los documentos tanto de promesa de compra venta como el contrato de compraventa como tal y en calidad de

reales negociantes no es menos cierto que, mis clientes en este evento se han entendido cumplidos, pues hicieron la tradición de un inmueble sin oposición a previas verificaciones de peritos a fin de darle transparencia al negocio jurídico y tranquilidad a los compradores, habiéndose cumplido la obligación principal que finalmente es hacer la tradición del inmueble a quien pago un precio por él, sin dejar de lado la entrega en óptimas condiciones.

EXCESIVA TASACIÓN DE PRETENSIONES

Pretende la parte demandante la devolución del dinero pagado por el inmueble, cuando ni siquiera ha existido un incumplimiento por parte de mis clientes, y adicionalmente pretende se le reconozca un dinero por concepto de remodelación tratándose en este punto en un gasto de derivado de un gusto o supliendo un lujo, situación que no va orientada directamente a la subsanación del presunto daño que se aduce por parte del demandante, ahora bien, remodelación que pudo haber desencadenado en el daño que se le imputa a mis clientes, por lo que la pretensión debió estar dirigida única y exclusivamente a lo que se tuvo como daño, pues observemos las facturas aportadas por el demandante, se trata de compra de unidades sanitarias, puntillas, aluminio, muebles para cocina, acarreo, laca para pisos, lijas, botellas de disolvente, alambre, pegantes.

INADECUADA ACCIÓN

No ha existido dentro del traslado de la demanda, prueba siquiera sumaria que pueda demostrar un daño tan grave que afecte la naturaleza o esencia del bien, es decir, que afecte el funcionamiento de la cosa vendida, situación pues que es inexistente, pues así se ha manifestado la corte e incluso doctrinantes sobre en casos similares, mencionándose que el vicio o el daño debe ser valorado y avaluado

PRESCRIPCIÓN

Prospera la presente excepción de encontrarse alguna situación fuera de termino para ser reclamada.

GENERICA

Cualquier otra excepción que se logre evidenciar probada solicito al despacho sea declarada prospera en favor de mis prohijados.

SOLICITUD ESPECIAL DE VINCULACIÓN DE LITISCONSORCIO NECESARIO

De manera atenta y respetuosa me permito solicitar al honorable despacho que, desprendido de lo mencionado dentro de la presente contestación se le dé tramite a la vinculación del señor **CRISTIAN DAVID RIOS HENAO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.060.647.846 de Villamaría, Caldas como litisconsorcio necesario, el cual podrá ser ubicado en la finca cantaclaro, La Floresta, Villamaría, Caldas, y al celular: 3226547834. Tal y como se ha mencionado mis clientes ya habían enajenado el inmueble al señor **CRISTIAN**, así como se puede evidenciar

en contrato de promesa de compra – venta celebrado y al cual se le dio cumplimiento en el entendido de que en efecto mis clientes recibieron el lote y de la misma forma al señor. **CRISTIAN** se le fue entregada la casa, la cual quedaba bajo su total responsabilidad, adicionalmente porque el podrá dar fe de que en ningún momento se ocultaron situaciones y que la casa incluso se encontraba en óptimas condiciones, siendo el señor CRISTIAN la persona llamada a ratificar la existencia de un negocio jurídico y que mis clientes ya no ejercían ánimo de señor y dueño hace aproximadamente un año.

A LAS PRUEBAS

Me opongo a la prosperidad del decreto del interrogatorio de parte solicitado por la demandante en las condiciones solicitadas, en el entendido que, el interrogatorio de parte está concebido para interrogar como tal a la contraparte y no a la misma parte, pues estaría incluso vulnerándose el artículo 184 del CGP, el cual prevé el interrogatorio de parte extraprocesal para la parte contraria y no para la propia parte.

Me opongo de igual manera al decreto de las facturas aportadas por la parte demandante, permitiéndome tacharlas en primera medida por desconocimiento por parte de mis clientes de las mismas, en concordancia con el artículo 272, encontrándome en termino para ello y sustentado en que por la inexistencia de los requisitos esenciales de las facturas aportadas al libelo demandatorio, pues recordemos que las facturas como mínimo deberán contener lo siguiente:

1. Las facturas deben ser **numeradas**. Hay que escribirle un número y, en su caso, serie. La numeración de las facturas dentro de cada serie será correlativa.
2. La **fecha** de su expedición.
3. El **nombre** y apellidos, **razón o denominación social** completa, tanto del obligado a expedir la factura como del destinatario de las operaciones.
4. Número de Identificación Fiscal (**NIF**) atribuido por la Administración Tributaria Española. O, en su caso, por la de otro Estado Miembro de la Unión Europea con el que ha realizado la operación el emisor de la factura.
5. **Domicilio**, tanto del emisor de las facturas como del destinatario de las operaciones.
6. **Descripción de las operaciones**, consignándose todos los datos necesarios para la determinación de la base imponible del Impuesto y su importe. Se debe incluir el precio unitario sin Impuesto de dichas operaciones y cualquier descuento o rebaja que no esté incluido en dicho precio unitario.
7. El **tipo impositivo** o tipos impositivos, en su caso, aplicados a las operaciones.
8. La **cuota tributaria** que, en su caso, se repercuta. Esta deberá consignarse por separado.
9. La **fecha** en que se hayan efectuado las operaciones que se documentan o en la que, en su caso, se haya recibido el pago anticipado, siempre que se trate de una fecha distinta a la de expedición de la factura.
10. En el supuesto de que la operación que se documenta en una factura esté exenta del Impuesto, una **referencia** a las disposiciones correspondientes de la Directiva 2006/112/CE, de 28 de noviembre, relativa al sistema común del Impuesto sobre el Valor

Añadido, o a los preceptos correspondientes de la Ley del Impuesto o indicación de que la operación está exenta.

Información extraída de <https://delvy.es/requisitos-legales-minimos-debe-contener-una-factura/>

MEDIOS DE PRUEBAS Y ANEXOS

Me permito solicitar de manera respetuosa al despacho se decreten y practiquen las pruebas que seguidamente solicitare.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito de manera atenta se sirva decretar el interrogatorio de parte del señor demandante **TIBERIO ZABALA QUIÑONEZ**, mayor de edad, domiciliado en Villamaría, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.094.888.415 de Armenia, Quindío, el cual le formulare directamente en audiencia en el día y hora que el despacho disponga para tal menester, con el fin de obtener confesión de la parte demandante.

DECLARACIÓN DE PARTE

Solicito comedidamente el decreto y práctica de la declaración de parte del señor **GILBERTO HURTADO ARIAS**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Villamaría, Caldas, identificado con la cedula de ciudadanía No. 4.597.970 y de la señora **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO**, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Villamaría, Caldas, identificada con la cedula de ciudadanía No. 25.233.193 de Villamaría, Caldas, a fin de que expongan lo que les conste y expongan al despacho todas las situaciones fácticas necesarias, mediante el interrogatorio que yo les practicare en su debido momento.

TESTIMONIALES

La presente pruebas tiene como finalidad de que las personas que seguidamente citare, declaren sobre lo que les conste de la demanda, la contestación, y demás situaciones procesales que interesen al proceso, pues les puede constar o pueden conocer sobre lo que se menciona. Para lo cual solicito al despacho sean decretados estos testimonios.

JOSE JAMES ORTIZ OLARTE, identificado con cédula de ciudadanía 10.243.225 expedida en Manizales, abonado celular: 3206898843, Email: dice no poseer, pero este vocero judicial se encargará de hacerlo comparecer

CRISTIAN DAVID RIOS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.060.647.846 de Villamaría, Caldas, al celular: 3226547834, Email: dice no poseer, pero este vocero judicial se encargará de hacerlo comparecer.

DOCUMENTALES

- Poder otorgado por los señores **GILBERTO HURTADO ARIAS** y **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO**.
- Contrato de promesa de compra venta en permuta, suscrito entre mis clientes los señores **GILBERTO HURTADO ARIAS**, y la señora **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO** con el señor **CRISTIAN DAVID RIOS HENAO**

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente contestación se fundamenta en el artículo 96 y ss. del CGP, artículo 1914 y ss. del Código Civil Colombiano, y demás normas concordantes al proceso.

Jurisprudencia y Doctrina

“Factores Para calificar la gravedad del vicio

El requisito de la gravedad del mismo hace alusión a la forma como este incide en el uso normal o convenido de la cosa de tal manera que la misma resulta inidónea. es lo que la doctrina ha denominado “relevancia” del vicio, en el sentido de hacerla impropia o disminuir dicho uso, según la fórmula empleada por algunas disposiciones normativas, tal como sucede en el artículo 1484 c.c. de España o en los artículos 1858 número 2 c.co. chil. y 1915 número 2 c.c. col.

Para Verda y Beamonte incluso en casos en que la cosa tuviere un defecto, si este no afecta el uso para el cual el comprador la adquirió, no es que dicho defecto carezca de la gravedad suficiente para dar lugar al ejercicio de las acciones edilicias, sino que ni siquiera merecerá la calificación de vicio²². siguiendo esta posición, Aguayo ha señalado que la gravedad del vicio debe limitarse a la acción redhibitoria y no cabe en la *quantum minoris*.¹

En contra de la opinión de Verda y Beamonte, considero que en dicho evento la cosa sí tendrá un vicio, pero este no puede ser calificado como relevan-te, es decir, no tendrá la calidad de “redhibitorio”, si bien ello no significa que el comprador esté desprovisto de acción para defender sus intereses. Lo que corresponde aclarar entonces es de qué forma debe verificarse la relevancia del vicio, esto es, de qué modo el vicio afecta el uso de la cosa para que sea considerado más o menos grave, tema al cual dedicaremos los siguientes párrafos.

En Colombia, Pérez Vives ha enfatizado en dos variables a partir de las cuales se estructura tal requisito: o bien por los vicios la cosa se hace impropia, se disminuye su idoneidad, o bien se inhabilita o disminuye el uso al que la destina el comprador.

(...) En la calificación de la gravedad del vicio incidirá si se asume una noción material o una funcional. así entonces, **si la cosa presentare defectos que impiden el uso particular, al seguir la noción material el comprador no podría interponer las acciones edilicias, pero con la funcional sí estaría evidentemente facultado para ello.**

(..)

¹ Aguayo j., Las manifestaciones y garantías en el Derecho de contratos español, Civitas-Thomson reu-ters, Pamplona, 2011, 363.

La reparabilidad o no del defecto sí puede incidir en la valoración objetiva que debe hacer el juez para calificar o no al vicio como redhibitorio y para decidir, por ende, si lo que procede es la redhibición o la rebaja del precio.

Así, si hecha la valoración respectiva se considera que el vicio es reparable y con ello puede **mantenerse el contrato, debe preferirse esta posibilidad a la rescisión del mismo**, pues además resultaría como una aplicación del **principio de conservación**, conforme al cual se debe preferir la interpretación que permita la producción de efectos del contrato a aquella que lo priva de producirlos²

Además, considero que esta posibilidad resulta más favorable para las partes, pues puede ser benéfico para la economía del contrato y la satisfacción de sus intereses y necesidades que el vicio se repare ya sea por el propio vendedor o por el comprador, a quien en compensación se le concederá una rebaja del precio.

El carácter de oculto.

La conducta exigible al comprador

Ahora, si el comprador fuere un profesional o una persona con experiencia técnica, dada su actividad, para poder detectar más fácilmente la presencia del vicio, la valoración deberá hacerse en concreto, por lo cual se le exigirá algo más que simplemente observar el bien, debiendo realizar un examen del mismo de acuerdo con su grado de experticia

La corte suprema consideró igualmente que el criterio de valoración de los defectos ocultos es "objetivo-subjetivo",

... en el sentido de que la valoración ha de partir de la verificación de la existencia del vicio y el daño, de su importancia y de la época en que se haya presentado y gestado, para pasar luego a averiguar la conducta observada por el adquirente a fin de determinar si éste es o no acreedor de la protección que le brindan las acciones redhibitoria y estimatoria, respecto de las cuales el proceder del enajenante es indiferente [...] pues éste sólo es relevante para determinar si como complemento, procede también la indemnización de perjuicios.

Según la Corte, el numeral 3.º del artículo 1915 c.c. introduce un elemento sub-jetivo, "**que consiste en averiguar el conocimiento que el adquirente tuviera o no del vicio y, en caso negativo, si la ignorancia del mismo obedeció o no a grave negligencia de su parte**". destacó además que esta característica es la que ha generado mayores problemas a nivel doctrinal y jurisprudencial. citando la sentencia de casación del 5 de julio de 1899 ya referida, recordó que en aquella oportunidad la corte señaló que los vicios tienen el carácter de ocultos cuando aplicando el sentido de la vista no se puedan descubrir dichos defectos. criticó la corte esta sentencia al considerar que se requiere algo más que "mirar para ver", pues la norma señala

² díez-Picazo, L., Fundamentos del Derecho Civil patrimonial. i. Introducción. Teoría del contrato, 6.ª ed., Thomson Civitas, Cizur Menor, 2007, p. 498. También en el sentido de asumir que tiene incidencia en la calificación de gravedad del vicio el que sea susceptible de reparación, Wayar, e., Evicción y vicios redhibitorios, 2, astrea, Buenos aires, 1992, 150

que debe tenerse en cuenta la profesión u oficio del comprador para determinar si los vicios son ocultos.

Esta interpretación es acorde con la establecida por la jurisprudencia en otros fallos, consistente en señalar que el carácter oculto de un vicio radica en que el mismo no es perceptible a los sentidos, sin requerir un examen cuidadoso del bien, o lo que es lo mismo: que el vicio no haya podido ser conocido o descubierto fácilmente y sin esfuerzo por el comprador³

... de esta forma se puede asumir que, si el adquirente es un profesional de la respectiva actividad o conocedor del bien en cuestión, se le exige un grado de diligencia que supera el simplemente mirar el bien para detectar la presencia del vicio, y de esta forma se requiere mayor prudencia del comprador para que no incurra en negligencia grave de su parte."

JORGE OVIEDO ALBÁN. (enero-junio de 2016) LOS REQUISITOS DEL VICIO REDHIBITORIO EN LA COMPRAVENTA SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO-COLOMBIANO, Revista de Derecho Privado Universidad Externado de Colombia N° 30. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/4550/5232>.

COMPETENCIA

Es usted competente señor Juez para conocer del presente proceso por la naturaleza del asunto puesto a su consideración en concordancia con el Título I, Capítulo I del CGP.

NOTIFICACIONES

El suscrito abogado

Recibiré notificaciones en calle 22 No. 22 – 26 Ed. Del Comercio Piso 7 Oficina 710 en la ciudad de Manizales. Abonado celular: 3014758829, Email: jorge.t2009@hotmail.com.

Los demandados

GILBERTO HURTADO ARIAS y **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO**, dirección en la vereda Eugénias de mandala y lote 23, Villamaría, Caldas, teléfono: 3116186577, dice no poseer correo electrónico, pero todos los traslados que deban surtirse podrán hacerse al correo electrónico del apoderado.

Al demandante: en los datos de notificación suministrados en la demanda y su subsanación.

³ Corte Suprema de justicia, 25 de marzo de 1969, cit. en fallo posterior, a propósito de un caso en el que se alegaban como vicios redhibitorios los defectos que presentaban los componentes de una camioneta, la corte ha insistido en esta posición al señalar que no puede exigirse al comprador estar asesorado siempre de un experto. Corte Suprema de justicia, Sala de Casación civil, 11 de octubre de 1977, m.p.: Germán Giraldo Zuluaga, (no publicada)

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink is positioned above a rectangular professional stamp. The stamp contains a small emblem of a scale of justice and the text: "JORGE ALBERTO REINOSA TORRES", "Abogado", and "T.P. No. 308.738".

JORGE ALBERTO REINOSA TORRES
C.C No. 1.053.821.813 de Manizales
T.P No. 308.738 del C.S de la J.



Manizales, abril de 2022

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES
La ciudad

REFERENCIA: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

GILBERTO HURTADO ARIAS, mayor de edad, vecino del municipio de Villamaria, Caldas e identificado con cédula de ciudadanía N° 4.597.970 de Villamaria, **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO**, mayor de edad, vecina del municipio de Villamaria, Caldas, identificada con la cedula de ciudadanía No. 25.233.193 de Villamaria, actuando en nombre propio nos permitimos conferir PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al abogado **JORGE ALBERTO REINOSA TORRES**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.053.821.813 de Manizales, domiciliado en la misma ciudad, portador de la T.P Nro. 308.738 del H. Consejo superior de la Judicatura, con correo electrónico jorge.t2009@hotmail.com (El cual coincide con el inscrito en el SIRNA) para que nos represente dentro del proceso de **DEMANDA DE ACCIÓN REDHIBITORIA POR VICIOS OCULTOS** con radicado 17001310300320220000600, promovida por el señor **TIBERIO ZABALA QUIÑÓNEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.094.888.415.

Mi apoderado queda en amplias facultades, entre ellas las de: sustituir, recibir, suspender, renunciar, notificarse personalmente y las demás inherentes para el buen cumplimiento de su gestión, asimismo mi apoderado queda revestido de las facultades de las cuales trata el artículo 77 del código general del proceso.

Sírvase, por lo tanto, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos aquí señalados.

Cordialmente,

Gilberto Hurtado A.
GILBERTO HURTADO ARIAS
C.C No. 4.597.970 de Villamaria

Martha Lucia Muñoz Hurtado.
MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO
C.C No. 25.233.193 de Villamaria

acepto,

Jorge
JORGE ALBERTO REINOSA TORRES
C.C No. 1.053.821.813 de Manizales
T.P No. 308.738

CALLE 22 # 22-26 EDIFICIO DEL COMERCIO OF 710
TRIANA DUQUE & CARDONA ABOGADOS
NIT. 901.190.405-1
TELÉFONO (57) 6 8804518 3014758829
jorge.t2009@hotmail.com
MANIZALES

NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO

PODER ESPECIAL Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Al despacho de la NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES compareció

HURTADO ARIAS GILBERTO Quien se identifico con C.C. 4597970

A quién personalmente identifique como aparece al pie de su firma y dijo, que reconoce como cierto el contenido de este documento y que la firma puesta en él es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Manizales, 2022-04-06 14:52:20

x Gilberto Hurtado A.
FIRMA DEL COMPARECIENTE



by3jt



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO

PODER ESPECIAL Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Al despacho de la NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES compareció

MUÑOZ HURTADO MARTHA LUCIA Quien se identifico con C.C. 25233193

A quién personalmente identifique como aparece al pie de su firma y dijo, que reconoce como cierto el contenido de este documento y que la firma puesta en él es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Manizales, 2022-04-06 14:52:20

x Marttha Lucia Muñoz H.
FIRMA DEL COMPARECIENTE



by3jv



EDUARDO ALBERTO CIFUENTES PARRA
NOTARIO CUARTO (E) DEL CÍRCULO DE MANIZALES



PROMESA DE COMPRAVENTA Y PERMUTA DE UN BIEN INMUEBLE

CRISTIAN DAVID RIOS HENAO mayor edad, identificado con cédula de ciudadanía 1.060.647.846 de Villamaría Caldas, domiciliado y residente en el municipio de Villamaría, actuando en nombre propio quien para efectos de este contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR/PERMUTANTE**, por una parte y por la otra **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 25.233.193 de Villamaría Caldas, de estado civil casada, domiciliada en Villamaría (Caldas) actuando en propio nombre propio quien para efectos de este contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR/PERMUTUARIO**; manifestaron que han decidido celebrar un contrato de promesa de compraventa/permuta de un bien inmueble (LOTE y CASA); en adelante la promesa se registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO-EL **PROMITENTE VENDEDOR/PERMUTANTE**, promete vender/permutar a la **PROMITENTE COMPRADORA/PERMUTUARIA** y éste promete comprar/permutar el bien inmueble que se describe a continuación: lote N° 23, de medidas 37 x 19 metros (según los planos) de terreno rural, sin casa de habitación, dentro del predio denominado **VILLA FABIOLA**, ubicado en un paraje de la Floresta, municipio de Villamaría Caldas, inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-2759, Ficha Catastral N°00010000002201770000000000, con área aproximada de seis (6) hectáreas. Los linderos del lote cuya venta se promete por medio del presente escrito se encuentran específicamente delimitados en los planos. Los linderos generales del inmueble del cual se desprenderá el que ahora es prometido en venta se encuentran en la escritura pública N°1057 del 14 de febrero de 2007, de la notaria segunda de Manizales. **SEGUNDA: PRECIO-** El precio prometido de la venta/permuta es la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000)**, que el promitente comprador pagará al promitente vendedor de la siguiente manera: Transferencia de dominio de una casa ubicado en la carrera 17 # 6A - 45 barrio la floresta. **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (160.000.000)** quedando un saldo restante a favor de **MARTHA LUCIA MUÑOZ HURTADO** de **SETENTA MILLONES (\$70.000.000)** el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará de la siguiente manera **SETENTA MILLONES DE PESOS 70.000.000** con la construcción de una vivienda dentro en el lote objeto de promesa de venta con las siguientes especificaciones: casa en ladrillo a la vista de dos plantas, primera planta de 15 metros por 8 metros distribuidos así: terraza en estilo abierto con acceso a cocina según plano de cuatro por cuatro metros con ventana de 1.5 metros por un metro, puerta de dos metros de dos alas con salida a la sala comedor metros de seis por cuatro metros y esta con acceso a la habitación de

habitación número uno de seis por cuatro metros con ventana exterior de 1.60 por 1.20 de alto con acceso a vestier de 1,5 por 2 y acceso directo a baño de 1,5 por 2 metros con ducha de 1 metro por un metro, sanitario y mueble con lavamanos, habitación número 2 con acceso por el vestier número 2 de cuatro por cuatro con ventana al exterior de 1.60 de ancho por 1.20 de alto y la alcoba 3 de cuatro por cuatro. Segunda planta: con acceso por el corredor con escalera en madera llegando a una habitación de cuatro por cuatro con ventana de 1.60 por 1.20 metros. **PARAGRAFO:** La entrega física de la casa se realizará cuando la obra material sobre el lote sea recibida a satisfacción por parte de la **PROMITENTE COMPRADORA/PERMUTANTE**, se obliga al vendedor a no cobrar cánones de arrendamiento durante el periodo de construcción y recibo a satisfacción. **TERCERA: POSESIÓN:-** La posesión será parcial sobre el lote y la casa al momento de la firma del presente documento y podrá hacer uso de el para los fines que destine, previo acuerdo con el promitente vendedor. Se realizara cerramiento o señalización del área del lote adquirido para delimitar su in: en la fecha de otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se da cumplimiento a esta promesa el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga frente al **PROMITENTE COMPRADOR Y VENDEDOR** a traditar el inmueble al **PROMITENTE COMPRADOR** libre de embargos, pelitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. A salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transfiera **AL PROMITENTE COMPRADOR**, y así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al promitente comprador. Esto también para todos los fines de la entrega de la apto **QUINTA: FECHA DE TRADICIÓN-** Las partes aquí presentes acuerdan firmar la respectiva escritura pública que protocolice la compraventa, el día treinta (30) de septiembre de 2020, en la notaria cuarta de la ciudad de Manizales, a las 3:00 pm. **SEXTA: CLAUSULA PENAL-** **EL PROMITENTE VENDEDOR** y el **PROMITENTE COMPRADOR** acuerdan como clausula penal por incumplimiento a lo acordado la suma de **DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000)**. **SEPTIMA: PRORROGA-** El plazo para la firma de la escritura pública, como los valores del negocio jurídico antes mencionados y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse, por las partes, de común acuerdo, que deberá constar por escrito. **OCTAVA: MERITO EJECUTIVO-** Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones contraídas. **NOVENA: CESIÓN-** Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contraídas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contrato concedido. Si se contraviniere esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien

la haya realizado sin autorización de la otra parte. **DECIMA: EL PROMITENTE VENDEDOR/PERMUTANTE**, se compromete en garantizar el acceso a la instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía. **UNDÉCIMA: NOTIFICACIONES-** Para todos los efectos de esta promesa de compraventa las direcciones de notificación del **PROMITENTE VENDEDOR/PERMUTANTE** y el **PROMITENTE COMPRADOR/PERMUTUARIO** serán las siguientes:

PROMITENTE VENDEDOR/PERMUTANTE: Finca Cantaclaro, La Floresta, Villamaría Caldas

PROMITENTE COMPRADOR/PERMUTUARIO: carrera 17 6A - 45 barrio la floresta



CRISTIAN DAVID RIOS HENAO

C.C 1.060.647.846

Promitente Vendedor



MARTA LUCIA MUNOZ HURTADO

C.C 25.233.193

Promitente Comprador