Señores:
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA
Sala Civil Familia
Magistrada Sustanciadora **CLAUDIA YOLANDA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ**
E. S. D.

PROCESO: VERBAL
RADICADO: 68001-31-03-002-2021-00269-01
DEMANDANTE: MARY TARAZONA DE SALINAS
DEMANDADO: ANA DELIA BARRIOS GOMEZ

JOSE DEL CARMEN ANGARITA PATIÑO, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Lebrija – Santander, identificado con la C.C. N°.85.449.901, con T.P. 341.608 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado especial de la parte demandante **MARY TARAZONA DE SALINAS.,** por medio del presente escrito, y estando dentro de la oportunidad legal para ello, respetuosamente, me permito *presentar* ***SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN***, incoado en contra de la sentencia de primera instancia, proferida el pasado 30 de junio del 2023, por parte del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**., con base en los siguientes:

- ✓ **FUNDAMENTOS**

Previo a las consideraciones de orden legal y probatorio, que se expondrán a continuación, debemos solicitar - de forma respetuosa- al Honorable Magistrado Ponente, se **sirva revocar**, en su integridad y en cada una de sus partes, la totalidad de la Sentencia de Primera Instancia por parte del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.**

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN INCOADO - FRENTE A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

- **Me permito sustentar** el primer reparo y/o punto del Recurso de Apelación: Error de Hecho no dar por demostrado estándolo en lo atinente, al tercer presupuesto que configura los vicios redhibitorios, el cual me permito citar;

"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."

En el caso a desatar yerra el despacho, al indicar que la compradora de manera negligente y gravosa ignoro que la torre de alta tensión ubicada en el lote dado en forma de pago, por razón a esta clase de servidumbres no se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas

o animales. *Las oficinas de planeación municipal y las curadurías deben abstenerse de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los municipios deben atender sus responsabilidades en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley, según las indicaciones del REGLAMENTO* TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS -RETIE.

Ahora bien, no puede el despacho, atribuir la negligencia grave a la aquí accionante, pues en gracia de discusión el señor **CARLOS MORENO RUIZ (Q.E.P.D.)**, al ceder el lote rural, ubicado en la parcelación las granjas de Montecarlo Municipio de Lebrija, el cual ya se encontraba, para la fecha de los hechos constituida la servidumbre eléctrica, esto no lo exime de la responsabilidad o el deber que le era propio al ceder el lote en mención, como parte de pago del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-63019, toda vez que en estas tratativas puede predicarse lo dicho en el artículo 1880 del Codigo Civil, es obligación del vendedor; la entrega o tradición y **el saneamiento de la cosa vendida**, para el caso que nos atañe, este último requisito es aquel que lleva a este censor, a concluir que efectivamente, el lote que se dio por parte de pago a la demandante, no se encontraba saneado, pues no puede el juez de primera instancia pretender que era solo obligación de mi mandante, verificar que el lote dado en forma de pago no adolecía de vicio alguno, pues si bies es cierto, en el particular el señor CARLOS MORENO RUIZ, le asistia el deber legal de entregar el bien libre de cualquier vicios a la luz del articulo arriba citado y mas aun cuando era sabido por los sujetos procesales que dentro de la escritura Publica No. 404 de fecha 28 de junio de 2018 de la Notaria Única de Lebrija, se encontraba inmersa una cláusula esto es, la numerada cuarta, que dice: **garantizan la vendedora que el inmueble del cual transfiere una cuota parte o 23.934% del cien por ciento (100.00%), se encuentra libre de: desmembraciones usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes , embargos judiciales, censo , anticresis , administración, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, leasing y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose a la vendedora a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley**.

Es claro entonces, que el primer llamado a verificar que todo se encontrara saneado legalmente, es el vendedor, precisamente a voces del art. 1915 c.c. Col., son vicios redhibitorios los que, además de ser anteriores al contrato, deben 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.

Así mismo, también en la jurisprudencia se ha señalado que para determinar el carácter oculto del vicio deben tenerse en cuenta aspectos concretos del comprador, tales como su grado de educación y experticia, mi poderdante en un total desconocimiento de las normas técnicas que regulan, dicho tipo de servidumbre, y actuando de buena fé, recibe la cuota parte mencionada.

Es que, con sujeción al postulado de la buena fe y a ineludibles deberes conexos o coligados al deber central de prestación, en especial, los de protección, transparencia e

información, el vendedor está obligado a informar con claridad, precisión y a plenitud al comprador los vicios o defectos que conozca o deba conocer y, por ello, la reparación de los daños encuentra también venero en su inobservancia, por cuanto de conocerlos o haber logrado conocerlos, podía evaluarlos y abstenerse de contratar o hacerlo en términos diferentes. Tales deberes son más intensos en quienes se dedican habitual o profesionalmente a la venta, ya de manera exclusiva, concurrente o conexa con otras actividades, verbi gratia, con la construcción, sea por sí mismo o por otro, en cuyo caso, han de adoptar todas las medidas exigibles, razonables e idóneas para conocer e informar el exacto estado de la cosa.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, del 09 de octubre de 2009, Magistrado Ponente Dr. WILLIAM NAMÉN VARGAS, radicado: 05001-3103-009-2001-00263-01.

Asi de lo decantado, era dable por el despacho, arrogar responsabilidad al vendedor, por pretermitir que se produjera tal actuación, sin la certeza plena y total, de que el inmueble dado en forma de pago , se encontraba viciado con limitaciones, y este se aprovechara de la señora MARY TARAZONA DE SALINAS, tales razones llevan a que se se cumplieran los tres presupuestos que materializan los denominados vicios redhibitorios; haber existido al tiempo de la venta - 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 - 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, teniendo en cuenta que los dos primeros ya se encuentran probados por el despacho en esta instancia judicial.

- **Me permito sustentar**, el segundo reparo y/o punto del Recurso de Apelación: Error de Hecho no dar por demostrado estándolo, en lo atinente, a la comunicación dada por parte de la Electrificadora de Santander**.**

Frente a este reparo, debo indicar, que, si bien es cierto, la finalidad de la acción redhibitoria es la rescisión del contrato o la rebaja proporcional del precio, por la existencia de tales vicios, a elección del comprador. Si este opta por la quanti minoris puede conservar el bien con el derecho a la disminución del precio a un valor justo.

No es menos cierto, que el despacho no tuvo en cuenta, la comunicación de fecha 13 de enero de 2020, dada por parte de la ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A., en donde informa a la señora **MARY TARAZONA DE SALINAS,** que el predio objeto de transferencia -como parte de pago- se encuentra totalmente dentro de la servidumbre de la línea de 115 KV doble circuito (Palenque – Lizama y Palenque – San Silvestre), indicado que el aislamiento mínimo frente a la torre de alta tensión debe ser de 20 metros.

Sin embargo atendiendo que no se aportó, un dictamen pericial , para tener certeza de la destinación y uso del bien, si está demostrado dentro de los interrogatorios que este bien, estaba siendo objeto de uso de vivienda como quiera que dentro del lote en mención, se encuentra una casa, que asi como lo indica el extremo activo, no le ha sido

permitido obtener licencias para construir, pues en las zonas de servidumbre de este tipo no se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales, Las oficinas de planeación municipal y las curadurías deben abstenerse de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los municipios deben atender sus responsabilidades en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley.

Asi las cosas, en informe de visita técnica realizado por la oficina Asesora de Planeación de la Alcaldía Municipal de Lebrija, Santander, de fecha diez (10) de febrero de 2021, al predio inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-181458, enajenado y transferido como parte de pago de una compraventa, en el cual se indica y concluye que el inmueble inspeccionado, en cuanto a su construcción vulnera normas de aislamiento que deben existir cuando dentro del mismo existe una torre de alta tensión. Si bien la torre de alta tensión es perceptible a simple vista, lo que estructura el error o vicio, es el hecho de la afectación que se le da al predio, el ocultamiento de los mismos por parte de la enajenante, en cuanto a los efectos de dicha servidumbre, los cuales solo se conocen cuando las autoridades administrativas informan de ello a mi poderdante.

Del mismo modo, tal servidumbre afecta el inmueble, puesto que el gravamen impide cualquier tipo de explotación comercial y esto es asi, como quiera que la torre se encuentra dentro del lote dado a mi mandante como forma de pago, puede predicarse entonces que, de no prosperar la rescisión del contrato, se aplique la rebaja proporcional del precio por la existencia de tales vicios y los perjuicios ocasionados en detrimento del patrimonio de la demandante.

- **Me permito sustentar** el tercer reparo y/o punto del recurso de Apelación: Error de Hecho – No Dar por demostrado estándolo, frente a la Responsabilidad Civil de la señora **ANA DELIA BARRIOS GOMEZ**.

En lo que tiene que ver con el la responsabilidad civil a la señora **ANA DELIA BARRIOS GOMEZ** por los daños y perjuicios ocasionados a **MARY TARAZONA DE SALINAS,** en el ejercicio de una pretensión autónoma e independiente con ocasión de la enajenación y transferencia de dominio contenida en la escritura pública No. 404 de fecha 28 de junio de 2018, de la Notaria Única de Lebrija debidamente inscrita en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-181458, derivada del incumplimiento contractual por la inobservancia del enajenante a su obligación de tradición válida.

Dicho esto, es necesario traer a colación a este debate judicial, para brindar claridad en el asunto lo dicho por la Honorable Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, frente a los presupuestos de La Responsabilidad Civil Contractual;

Los negocios jurídicos tienen como objetivo crear, modificar o extinguir obligaciones entre las partes, el cual, en palabras del artículo 1602 del Código Civil es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, principio que rige los mismos, el que debe cumplirse en los términos convenidos, toda vez que su inobservancia genera responsabilidad.

Dispuesto el entramado contractual, las cláusulas contentivas de los elementos esenciales y naturales del negocio, como los accidentales que los contratantes a bien tengan incorporar, deben ser satisfechas en los términos que se establecieron, con el fin de lograr el cometido que en el plano económico y jurídico de la figura contractual escogida, ***en desarrollo de los principios de buena fe y lealtad sustancial*** *y, por el contrario, su apartamiento de esos cánones genera responsabilidad civil contractual, pues no en vano la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado que "el contrato, además de revestir determinados comportamientos sociales y recoger el conjunto de derechos y obligaciones que los interesados optaron por asumir, reflejo palpable, entre otros aspectos, de su voluntad libre para autodeterminarse, connota una categoría jurídica que, con apego a las descripciones abstractas de la ley, ha de evaluarse en procura de visualizar eventuales desbordamientos o abusos, ya relacionados con quienes en él intervinieron, o vinculados a los compromisos acordados"5 .*

Alessandri Rodríguez ha expresado que ***la responsabilidad contractual es aquella que proviene de la violación de un contrato y se traduce en la obligación de indemnizar al acreedor el perjuicio que le causa el incumplimiento del contrato o su cumplimiento tardío o imperfecto****, debe necesariamente pensarse que, si todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, justo es que quien lo viole sufra las consecuencias de su acción y repare el daño que se cause6.*

Cfr. CSJ. Sentencia S-081 de agosto 15 de 2008. 6 Rodríguez Alessandri Arturo, "De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil", Imprenta Universal, Santiago.1981, página

En estos términos, tenemos que la responsabilidad contractual supone el desconocimiento de una obligación emanada de un vínculo jurídico preexistente, cuyo desconocimiento amerita castigo y sanción, precisamente el hecho que se desconozcan las obligaciones por el deudor, es la causa por la que este debe indemnizar los perjuicios ocasionados al acreedor contractual.

Esto quiere decir que además del derecho que le asiste al acreedor contractual contratante cumplido- a pedir ***la responsabilidad contractual, ostenta un derecho secundario7 para exigir del deudor -contratante incumplido- la indemnización de daños y perjuicios que le haya causado la falta de cumplimiento total o parcial de la obligación o la simple demora en el cumplimiento****. Quiere decir que la indemnización de perjuicios tiene lugar en tres situaciones diferentes: cuando el deudor deja de cumplir totalmente su obligación; cuando solo la cumple parcialmente y cuando retarda su cumplimiento, en los dos primeros casos la indemnización reemplaza total o parcialmente la obligación y el contrato subsiste, pero la obligación cambia de objeto y la prestación a que el deudor se obligó es substituida en todo o en parte por la indemnización –compensatoria-, en el tercer caso, la indemnización tiene por objeto abonar al acreedor el valor de los perjuicios que ha experimentado en su patrimonio por el retardo con que el deudor ha dado cumplimiento a la obligación –moratoria-.*

Si partimos de dicha premisa y ubicamos la fuente de la responsabilidad contractual en el desconocimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones contractuales adquiridas en el pacto, esto supone la existencia de algunos elementos sin los cuales no se abre paso la súplica, así, necesariamente deberá de ser comprobada una conducta activa u omisiva

del demandado, que se haya sufrido un perjuicio por parte del demandante y que medie una relación de causalidad entre la conducta y el daño.

Claro del Solar Luis, "Explicaciones de derecho civil Chileno Comparado", Editorial Jurídica de Chile, volumen V, Santiago. 2013, página 637 y s.s.

La doctrina8 ha señalado que los aspectos a escrutar en la pretensión de determinar si hay o no responsabilidad contractual, son: i) Que haya un contrato válido, ii) Que haya un daño derivado de la inejecución de ese contrato y iii) Que ese daño sea causado por el deudor al acreedor contractual. Igualmente, ***la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado que la responsabilidad contractual depende en primer término, de la demostración de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma; en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento del contrato de la persona contra quien se dirige la demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta contraria al contrato reprochada al demandado.***

Descendiendo al caso de estudio, tenemos que dentro de la escritura Publica No. 404 de fecha 28 de junio de 2018 de la Notaria Única de Lebrija, se encontraba inmersa una cláusula esto es, la numerada cuarta, que reza lo siguiente: **garantizan la vendedora que el inmueble del cual transfiere una cuota parte o 23.934% del cien por ciento (100.00%), se encuentra libre de: desmembraciones usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes , embargos judiciales, censo , anticresis , administración, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, leasing y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose a la vendedora a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley**.

Es decir, que existe un contrato valido el cual, se materializa con la escritura publica No. 404 de fecha 28 de junio de 2018, de la Notaria Única de Lebrija, con la cual se realizo transferencia de dominio del bien ya mencionado, segundo – el incumplimiento por parte del vendedor, como quiera que al interpretar la clausula arriba señalada, no fue eficiente y mucho se cumplió por parte del vendedor, toda vez que el bien dado en forma de pago a la demandante se encontraba con limitaciones y tal servidumbre afecta el inmueble, puesto que el gravamen impide cualquier tipo de explotación comercial o en su defecto la enajenación del mismo, en la búsqueda de recuperar lo invertido por mi mandante, sin separar u omitir, que frente a este tipo de servidumbre **no se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales.**

A estas cosas, se suma que se produjo o un daño cierto y real, pues la señora **MARY TARAZONA DE SALINAS**, en múltiples ocasiones no le ha sido permitido obtener licencias para construir, como quiera que Las oficinas de planeación municipal y las curadurías se abstienen de otorgar licencias o permisos de construcción en dichas áreas y los municipios deben atender sus responsabilidades en cuanto al control del uso del suelo y el espacio público de conformidad con la Ley.

Es claro a la luz de la verdad, verdadera que existe el nexo causal, pues el perjuicio que se reclama es la consecuencia directa de la conducta contraria al contrato convenido entre las partes, lo que, en simple gracia de discusión, está ligada la demandada entre el hecho generador del daño y el daño probado.

Echa de menos, este censor que el despacho en la sentencia objeto de reproche, pronuncie, que la decisión es **Justa y Equitativa**, pues en un análisis profundo, puede inferirse que sí existe responsabilidad contractual atribuida a la demandada, dado a que se cumplen los presupuestos decantados por la Honorable Corte Suprema de Justicia, en estos asuntos, del mismo modo atendiendo a lo narrado dentro del presente escrito, se encuentra que realmente se configura un vicio redhibitorio y esto es que el bien inmueble dado en forma de pago no se encontraba debidamente saneado al momento de celebrarse el negocio jurídico entre las partes.

PETICION ESPECIAL

En mérito de lo expuesto, se solicita respetuosamente al **HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL – FAMILIA** ***REVOCAR*** - en su integridad en cada una de sus partes lo decidido, mediante la sentencia de primera instancia, proferida el pasado 30 de junio de 2023, por parte del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.**

De los Señores Magistrados, respetuosamente,

JOSE DEL CARMEN ANGARITA PATIÑO
CC No. 85.449.901 de Santa Marta
T.P No. 341.608 del C.S.J.