

**DR.  
HONORABLE MAGISTRADO  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY  
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL FAMILIA  
E.S.D.**

**REF. RESOLUCION DE CONTRATO DE JOSE MARIA GARZON ARANGO  
CONTRA DIANA MARCELA GARZÓN CASTAÑEDA .**

**RAD No. 2.018-088**

**ALIRIO EDUARDO GUTIERREZ CRUZADO**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.579.233 de El Banco – Magdalena y TP No. 37.754 del C.S.J., en mi calidad de apoderado judicial de la parte Demandante dentro del proceso de la referencia, por medio de este escrito, respetuosamente, me permito **SUSTENTAR** de recurso interpuesto, Así:

En todo contrato según la ley está inmersa La Resolución de Contrato, y para la prosperidad de esta deben existir tres condiciones, la existencia de contrato cualquiera sea su nombre, el incumplimiento total y parcial y haya cumplido lo pactado..

El señor juez de conocimiento, manifiesta en su sentencia que las intención de las partes no fue la compraventa, sino la permuta y para ello presentaron el respectivo contrato que se cambió como consecuencia de la diferencia de valores, Olvidando que la Resolución de contrato va envuelta en todo contrato, como el de la permuta y así lo establece el **DECRETO 410 DE 1971 en su artículo 910**. Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato, y en su **ARTÍCULO 931, se dice:** Salvo prueba en contrario, se presumirá que el comprador quiere adquirir la cosa sana, completa y libre de gravámenes, desmembraciones y limitaciones del dominio.

**ES así que en el ARTÍCULO 934. Se establece los VICIOS OCULTOS.** Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor.

En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida.

En el presente caso, La compraventa o permuta realizada entre mi poderdante y la demanda presento un vicio oculto anterior a la negocio que debe salir la vendedora a sanear. Por definición Los **vicios ocultos** son defectos en las cosas que no pueden detectarse en el momento de la compraventa. En derecho, el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato. Para la jurisprudencia los vicios ocultos “son *defectos ocultos de la cosa existentes al tiempo de la adquisición que la hacen impropia para el uso a que se la destina o que disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la*

*habría adquirido o habría dado menos precio por ella”. El señor JOSE MARIA GARZON jamás tuvo conocimiento de proceso por las fiscalía o los juzgados penales, en contra de la demandada **DIANA MARCELA GARZÓN CASTAÑEDA** máximo que estos en principios se estaban ventilando en Holanda, y las fiscalía no había prevenido este hecho afectando de esta manera el inmueble, por no inscribir la afectación en el certificado de libertad de los bienes de la demanda.*

De igual manera la Jurisprudencia ha sido precisa en relación con los vicios ocultos que los ha calificados de graves al decir. “Los vicios ocultos son **defectos de cierta gravedad**, que impiden la utilización o aprovechamiento completo de un bien. Así, el vicio oculto no inutilizará la cosa sobre la que pese, ya que en caso contrario estaríamos ante otro tipo de daños y tendríamos que reclamar por medio de otras acciones. Pese a ello, es necesario que el desperfecto sea de tal entidad que impida el uso natural de la cosa o que, en caso de haberse conocido, hubiera determinado que no se realizara la compraventa o esta se realizara en diferentes condiciones. Por otro lado, y como se entiende del propio nombre, los vicios ocultos **no deben ser perceptibles a simple vista**. La clave está en que el comprador no pueda detectarlos en el momento de la entrega.”

EL artículo 1915 del código civil señala los elementos de los vicios ocultos de la siguiente manera: 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. Por ejemplo mi poderdante de haber conocido dicho vicio no habría adquirido el bien de conocer el defecto, o en la permuta. O en alquileres en los cuales se habría negociado un precio inferior a causa de los desperfectos.

El demandante como ganadero, compro la finca para comprar y vender ganados y cultivar pasto, sembrar maíz, Pero con la medida de la Fiscalía, de entregar el bien, para ser administrado por otra entidad dejo inservible la venta o permuta es que los vicios ocultas también se aplica a la Permuta si la intención de los contratantes no fue vender sino permutar.

Ahora la carga de la prueba la tiene la vendedora de probar que el comprador conocía o debía conocer la situación o mal estado de la cosa vendida como lo señala el artículo 935 del decreto mencionado cuando dice: “**artículo 935. carga de la prueba para el vendedor.** Corresponderá al vendedor la prueba de que el comprador conocía o debía conocer el mal estado de la cosa vendida al momento del contrato. Para establecer si hay culpa del comprador se tendrá en cuenta la costumbre.”

**Mas adelante dice en el artículo 936. Estipulaciones referentes a los vicios ocultos.** Será absolutamente nula toda estipulación que excluya o limite la garantía por vicios ocultos, cuando el vendedor los haya llamado de mala fe al comprador. Y en el **artículo 937. cosa que perece a consecuencia de un vicio.** Si la cosa perece a consecuencia del vicio, no por ello dejará de tener derecho el comprador a la resolución del contrato. Más si perece por fuerza mayor o caso fortuito, por culpa del comprador o porque éste enajene o transforme dicha cosa, sólo habrá lugar a la rebaja del precio a justa tasación.

Como podemos darnos cuenta, todo lo referente a la compraventa se aplica de igual manera a la permuta y el señor juez, baso su sentencia en que la intención del comprador y vendedor era una permuta y no una compraventa.

En este caso, existe un vicio oculto grave, ya que el comprador, no solo le embargaron el inmueble, sino que se lo secuestraron despojándolo de la posesión como se prueba con la diligencia de secuestro y la suspensión del poder dispositivo.

EL Objeto de la venta es la entrega a satisfacción de la cosa procurar su dominio, entonces mi poderdante no lo ha obtenido, entonces la demandada no ha cumplido con su obligación de entregar la cosa.

Es cierto que el demandante hizo unas peticiones a la fiscalía para la entrega de la cosa, pero su respuesta es que ellos tienen suficientes pruebas y evidencias que la demandada esta comprometida en los delitos investigados que desembargar los bienes seria la prolongación de la afectación a otros terceros de buena fe.

En los anteriores términos dejo sustentado el recurso solicitando la revocatoria de la sentencia impugnada ya que la demandada no ha probado que el comprador tenía conocimiento del vicio oculto alegado.

Cordialmente



**ALIRIO EDUARDO GUTIERREZ CRUZADO.**  
**C. C. No .12.579.233 de EL BANCO MADG.**  
**T. P. No.37.754 del C. S. De la J. Cel 3107681756**  
**Correo aliriocruzado@gmail.com**