

JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

RADICACIÓN: 2019-0323
PROCESO: VERBAL DECLARATIVO ACCIÓN REDHIBITORIA DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: DIANA MARCELA PAEZ LOZANO
DEMANDADO: OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA
ACTUACIÓN: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

NESTOR ANDRES MENDEZ MORENO, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional Número 175.302 del Consejo Superior de la Judicatura, y Cédula de Ciudadanía número 80.154.217, obrando en mi calidad de Apoderado Judicial del señor OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA, en ejercicio del poder que me confirió y que presenté a este despacho al momento de notificarme de la demanda vía correo electrónico de acuerdo con el Decreto Legislativo 806 de 2020, procedo, dentro del término de ley, a dar contestación a la demanda Verbal de Mayor Cuantía iniciada por la señora DIANA MARCELA PAEZ LOZANO contra mi representado, en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS:

Paso a manifestarme sobre los hechos que fundamentan la acción del demandante, siguiendo el mismo orden planteado en la demanda:

Al hecho 1: Es cierto. Entre demandante y demandado se celebró con fecha 22 de octubre del año 2018 contrato de promesa de compraventa mediante el cual mi mandante prometió vender el inmueble que señala el demandante en el libelo demandatorio.

Al hecho 2: Es parcialmente cierto y debo aclararlo citando el acuerdo de voluntades entre las partes denominado "contrato de promesa de compraventa":

- En el contrato de promesa de compraventa se pactó la suma de trescientos veinticinco millones de pesos moneda corriente (\$ 325.000.000) que fue lo cancelado por la compradora y el acuerdo de voluntades a que llegaron y, verbalmente, a pedido de la compradora, las partes acordaron que la escritura pública de venta se pactaría la suma de doscientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil pesos moneda corriente (272.480.000) para el beneficio de la compradora para no cancelar una suma tan alta de gastos de notaría y de registro y beneficencia, en donde esa fue la razón de incluir este precio en la escritura de compraventa.

Al hecho 3: Es parcialmente cierto. El demandante no hace referencia a la secuencia real de la negociación en el contrato de promesa de compraventa, las cuales me permito aclarar que fueron efectuadas, así como se mencionó en el anterior hecho:

- En el contrato de promesa de compraventa se pactó la suma de trescientos veinticinco millones de pesos moneda corriente (\$ 325.000.000) que fue lo cancelado por la compradora y el acuerdo de voluntades a que llegaron y verbalmente a pedido de la compradora las

partes acordaron que la escritura pública de venta se pactaría la suma de doscientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil pesos moneda corriente (272.480.000) para el beneficio de la compradora para no cancelar una suma tan alta de gastos de notaría y de registro y beneficencia, en donde esa fue la razón de incluir este precio en la escritura de compraventa.

Al hecho 4: Es cierto. De acuerdo con la prueba documental, que se aporta por la parte demandante y demandada, denominado "contrato de compraventa" pactándose como cláusula penal por incumplimiento contractual la suma de setenta millones de pesos moneda corriente (\$70.000.000).

Al hecho 5: Este hecho contiene varias manifestaciones fácticas sobre las cuales debo pronunciarme individualmente, así:

- Es cierto que se pactó en el contrato de promesa de compraventa que el bien era recibido al momento de la suscripción del contrato. No es cierto que el bien lo hubiese recibido el 30 de noviembre de 2018.

No es cierta la afirmación que la compradora no conocía las circunstancias fácticas al momento de celebrar el contrato que le impedían usar y gozar de manera plena el bien adquirido, adicionando que la compradora lo había adquirido para el domicilio personal pagando el precio con el producto de la venta de otro inmueble que era el domicilio anterior; si bien esto no es un hecho sino una afirmación sin ningún valor probatorio, se tiene que decir que la compradora conocía plenamente el bien que adquirió al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa y así lo manifestó en el contrato de compraventa.

Mas aún más cuando la demandante y compradora es abogada y es plena conocedora de los contratos que suscribe, ahora no puede alegar un engaño cuando la misma fue al inmueble objeto de controversia e indago con la administradora de la propiedad horizontal las circunstancias del inmueble y el mismo se le mostró por mi poderdante antes de la suscripción del contrato de compraventa.

Por esta razón, se suscribió la cláusula que señala textualmente: **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"**, por lo tanto, la compradora era plena conocedora del inmueble como así lo señala la citada cláusula y no puede argumentar que desconocía la misma, puesto que dada su calidad de abogada y conocedora del derecho la misma sabía de la interpretación legal de dicha cláusula y de los efectos jurídicos que se derivan de dicha manifestación voluntaria.

Al hecho 6: Este hecho contiene varias manifestaciones fácticas y más que hechos son afirmaciones sin ningún valor probatorio las cuales debo pronunciarme individualmente, así:

- Es cierto que en el contrato de promesa de compraventa se pactó que la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor, cláusula que es eficaz y efectiva y de la cual la compradora era plena conocedora de su interpretación teniendo en cuenta que, dada su profesión de abogada y conocedora de leyes y los contratos, conocía a cabalidad su interpretación.

- No es cierto, como lo asevera el demandante, que la compradora no era plena conocedora de las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor, cuando lo cierto es que representó en el contrato que sí las conocía, teniendo en cuenta que dicha cláusula es ley para las partes y la demandante si conocía el inmueble al momento de firmar la promesa de compraventa y sus construcciones y especificaciones.

De esta manera, la parte demandante reconoció este hecho al firmar de manera libre y sin coerción esta cláusula plenamente válida y ahora no puede pretender aducir que desconocía la interpretación de la misma cuando, vuelvo y reitero, la compradora hoy demandante es abogada de profesión y conocedora de leyes y contratos y sus efectos jurídicos.

De esta forma, no puede venir a escudarse al afirmar que la misma no es ingeniera, ni topógrafa, ni arquitecta, algo que se cae de su peso puesto que, si hubiese desconocido las construcciones del inmueble, como lo dice, simplemente no hubiese firmado dicho contrato; por el contrario, al ser abogada es plena conocedora de los efectos de firmar este tipo de cláusulas, sin que le asista ninguna justificación para alegar de manera temeraria que la cláusula es ineficaz por no ser topógrafa, ingeniera o arquitecta, algo absurdo que venga esta afirmación de una persona que tiene la calidad de profesional en el derecho y que por dicha condición más que nadie sabía las consecuencias jurídicas de fijar un hecho como cierto en un negocio jurídico elevado a escritura pública.

Al hecho 7: El hecho contiene dos afirmaciones que respondo así:

- No es cierto que la demandante hubiese recibido el bien el 30 de noviembre de 2018, puesto que mi poderdante entregó el bien el día de la firma de la promesa de compraventa, y el hecho de que la compradora hubiese ocupado el bien hasta el 1 de diciembre de 2018 no es del resorte de mi poderdante y no sería relevante para lo que se debate en el presente proceso, puesto que lo cierto es que la compradora conocía plenamente el bien antes de comprarse y así se estipuló de manera clara en el contrato promisorio. Por ende, ahora no puede venir a escudarse con argumentos bizantinos que desconocía la cláusula que firmó cuando, se repite nuevamente, la misma era plena conocedora de esta cláusula.
- Con relación a la afirmación de que a partir de la ocupación del inmueble la compradora empezó a detectar las falencias del bien adquirido con imposibilidad de usarlo y gozarlo debido a los ruidos excesivos que impiden conciliar el sueño, falencias que a juicio del actor persisten hasta la fecha, aseveración que nada tiene que ver con los supuestos de vicios redhibitorios que alega el actor.

Desde la perspectiva de la normativa colombiana, los supuestos ruidos excesivos no se pueden considerar como vicios redhibitorios u ocultos, ya que estas son situaciones que alteran la convivencia y no deben ser debatidas por esta vía, sino por la vía policiva o administrativa o en su defecto con quejas a la administración quien es la persona que causa el supuesto agravio, pero no alegando vicios redhibitorios.

Pensar otra cosa sería decir que al vender un inmueble el vendedor tiene que responder siempre por los problemas de convivencia que se puedan presentar en la propiedad horizontal, lo cual sería absurdo y sería un despropósito y no corresponde a una obligación a cargo del vendedor, toda vez que este no tiene ninguna responsabilidad legal por hechos

supuestos imputables a la conducta de terceros (en este caso la propiedad horizontal quien genera el supuesto ruido al ser quien operar el cuarto de máquinas que supuestamente generan este inconveniente).

Al hecho 8: Son dos las afirmaciones expresas e implícitas que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa la compradora no conociera materialmente el bien, por el contrario, era plena conocedora y así quedó suscrito en la mencionada cláusula en el contrato promisorio que señala: "**Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor**".

Nuevamente, se hace énfasis en que ahora no puede pretender decir la compradora, quien es profesional del derecho y quien sabe de leyes, que desconocía la interpretación de esta cláusula. Adicionalmente, no se necesita ser topógrafo o arquitecto y tampoco no se necesita mucho esfuerzo intelectual para leer una cláusula clara y no ambigua para manifestar que conocía el estado del bien y ahora alegar vicios ocultos que no han existido, que demuestra un argumento absurdo y sin fundamento en la ley.

Al hecho 9: Son varias las afirmaciones realizadas por el actor en este hecho, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto, la mala fe que endilga el actor a mi poderdante, puesto que como se ha señalado en este escrito la compradora desde el contrato de promesa de compraventa era plena conocedora del estado del bien y así quedó estipulado, recordándole al actor que la mala fe hay que probarla, situación que no está probada en el presente caso por lo que mi mandante actuó con buena fe en el contrato de compra venta.
- No es cierta la aseveración del demandante al decir que mi poderdante en calidad de profesional del derecho introdujo una cláusula ineficaz, leonina, ventajosa y nula, la cual señala el actor es la siguiente: "**Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor**" **subrayas nuestras**, adicionando el actor que esta cláusula constituye un indicio de mala fe por parte del vendedor, pues según el abogado demandante la poderdante no es topógrafa ni arquitecta, lo cual es un despropósito, ya que se le debe recordar al abogado demandante que la poderdante también es profesional del derecho y es plena conocedora de las leyes contractuales que rigen en Colombia.

Por lo tanto, aquí es más que claro que el contrato se firmó entre personas que están en igualdad de condiciones y, por consiguiente, no hay desventaja alguna, puesto que, de manera sospechosa, el abogado demandante desconoce por completo la profesión que tiene la poderdante, para lo cual me permito aportar certificado de vigencia de tarjeta profesional expedido por el Consejo Superior de la Judicatura que demuestra la calidad de abogada de la demandante. Así las cosas, ahora no puede tachar de abusiva esta cláusula, cuando la misma es eficaz puesto que los dos contratantes siendo abogados conocían sus efectos y no hay necesidad de ser topógrafo o arquitecto para saber los efectos de la citada cláusula.

De igual manera, resulta completamente contrario al derecho que se alegue una cláusula abusiva, ya que se le recuerda a la parte demandante que este figura solamente aplica a los contrato de adhesión para efectos de la protección al consumidor, y no a este negocio jurídico que es simplemente un contrato de naturaleza civil en el cual las partes acuerdan libremente las cláusulas; tan es así, que si la parte demandante no hubiese estado de acuerdo con la cláusula en comento o hubiera desconocido el estado de la estructura del inmueble, en su condición de profesional del derecho no hubiese firmado el contrato de manera libre como lo hizo. En consecuencia, la firma del contrato en su integridad por parte de la demandante es un hecho irrefutable que conocía el defecto que ahora quiere hacerlo pasar como oculto.

Al hecho 10: Contiene varias afirmaciones sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que la demandante no hubiese podido usar y gozar el bien materia de controversia, puesto que el mismo fue entregado en perfectas condiciones por mi poderdante y la demandante lo está usando y gozando para su uso natural.
- No me constan los ruidos excesivos que afirma la demandante hay en la propiedad horizontal por unas presuntas bombas hidráulicas, a lo cual vuelve y se le explica al actor que los ruidos son problemas de convivencia en una propiedad horizontal y no son vicios redhibitorios, que deben ser resueltos por las vías policivas o administrativas o de quejas a la administración de la propiedad horizontal quien es la entidad a la cual se debe atribuir, desde un punto causal, la causación del supuesto daño.

Dicho esto, vuelve y se le reitera al actor que pensar otra cosa sería decir que al vender un inmueble el vendedor tenga que responder siempre por los problemas de convivencia o de ruido que se puedan presentar en una propiedad horizontal. Esto sería una extralimitación de la ley de daño y responsabilidad, por lo tanto, el demandante está equivocado en la vía que escogió, por lo que los ruidos o problemas de convivencia en una propiedad horizontal no son vicios redhibitorios u ocultos a la luz de las disposiciones civiles en Colombia.

Incluso la parte demandante no tendría argumentos jurídicos contra la propiedad horizontal, toda vez que el informe de ruido aportado por la parte demandante concluye de manera tajante que los niveles de ruido están dentro de los límites permitidos según la ley aplicable en Colombia y en el distrito especial de la ciudad de Bogotá. De esta manera, a efectos legales es totalmente irrelevante cualquier informe o parámetro de la OMS, ya que no tienen ningún efecto jurídico en el país por no ser ley. Se le recuerda a la parte demandante que Colombia es un estado social de derecho regido por la ley, lo cual claramente conoce por ser abogada, y demuestra que simplemente se trata de un argumento temerario y sin fundamento legal.

Al hecho 11: No son ciertas las manifestaciones que plantea la actora, puesto que vuelve y se le reitera al actor, dado el desconocimiento en que se encuentra, que los problemas de convivencia y de ruido en la propiedad horizontal no son vicios ocultos, por lo que las vías adecuadas son las quejas a la administración o en su defecto quejas policivas o administrativas ante las autoridades competentes. Se vuelve a hacer hincapié en que la ley ni el contrato suscrito entre las partes obliga al vendedor a responder por problemas de ruido o convivencia que se presenten en la propiedad horizontal, no existiendo fuente de responsabilidad civil alguna.

Al hecho 12: No me constan las afirmaciones del demandante sin valor probatorio alguno.

Al hecho 13: No son ciertas las afirmaciones del demandante sin valor probatorio alguno.

Al hecho 14: Son dos las afirmaciones expresas e implícitas que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que la compradora desconociera las especificaciones de la construcción, por lo que era de pleno conocimiento el defecto por la compradora, y así quedó estipulado en el contrato promisorio que señala: **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"**. Ahora no puede pretender la compradora, que es profesional del derecho, indicar que desconocía las especificaciones de construcción del inmueble cuando la misma conocía estas y así quedó consagrado en el contrato promisorio.
- No es cierto que la compradora desconociera el informe de gestión de 2018 a que se refiere el actor, ya que este documento es de la propiedad horizontal, pero nada prueba respecto de los supuestos vicios ocultos que alega el demandante, y el mismo lo tenía que haber conocido la demandante, por lo que la misma así lo consagró en el contrato promisorio que conocía todas las especificaciones de la construcción, lo que quiere decir que conocía todos estos informes.

Más aún cuando la misma es profesional del derecho y al firmar esta cláusula se entiende que al ser conocedora de leyes indagó con anterioridad por toda esta documentación y por esta razón firmó el contrato promisorio. Resulta de mala fe pretender indicar que lo desconocía después de haber firmado 2 contratos y recibir materialmente el bien y afirmar que conocía las especificaciones de construcción, algo absurdo que una profesional del derecho manifieste esta circunstancia a la luz de las reglas de la experiencia y de la sana crítica.

Al hecho 15: No es cierta la afirmación y opinión del demandante sin valor probatorio alguno de que se comprueban los vicios ocultos, puesto que no existieron y los mismos no han sido probados por la demandante.

Al hecho 16: Son dos las afirmaciones que más que un hecho es una petición expresa e implícita que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que exista ningún vicio oculto en la venta que realizó mi mandante, ya que ha quedado claro que la compradora conocía plenamente las especificaciones de construcción y no puede ahora, sin valor probatorio alguno, alegar un vicio oculto que nunca existió. De esta manera, el vicio redhibitorio solo se configura cuando la parte compradora no conoció el vicio y por eso era oculto, algo que aquí no ocurre, toda vez que la parte demandante lo conocía y así lo representó en el contrato.
- No es cierto que la compradora desconociera un vicio oculto, ya que la misma conocía todas las especificaciones de construcción del predio y por esta razón optó por la compra y por firmar la siguiente cláusula:

"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor".

De igual manera, la misma compró el inmueble, ya que mi poderdante lo estaba dejando a muy buen precio y optó por comprarlo. De aquí se desprende otro factor irrefutable del conocimiento del defecto de la construcción por parte de la compradora, ya que indagó con anterioridad a los contratos de promesa y de compraventa sobre las especificaciones de construcción del bien y toda la documentación, ahora no puede alegar desconocimiento de la construcción, la queja de esta no es por un vicio sino por un problema de convivencia de ruido como así lo ha manifestado en el libelo demandatorio.

El hecho 17: Son varias las afirmaciones que más que un hecho es una aseveración sin valor probatorio alguno que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que exista ningún vicio oculto en la venta que realizó mi mandante, ya que, como ha quedado claro, la compradora conocía plenamente las especificaciones de construcción y no puede ahora, sin valor probatorio alguno, alegar un vicio oculto que nunca existió.
- No es cierto que el demandado ocultara algún vicio oculto, ya que todas las especificaciones de la construcción fueron dadas a conocer a la compradora y así quedó estipulada en los contratos firmados entre las partes y la cláusula que alega el demandante como leonina es plenamente válida, por lo que el contrato es ley para las partes y la demandante, al ser profesional del derecho y conocedora de las leyes y de los contratos, sabía su eficacia y validez y de cómo está la obliga.
- La compradora por su profesión de ser abogada si conocía lo que firmaba y también el estado de la construcción como quedó con la cláusula que aceptó que señala: **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"**. Ahora no puede pretender desconocerla y más una profesional del derecho y conocedora de leyes y los efectos de los contratos y sus cláusulas. Esta manifestación de que no sabe que firmó es absurda.

Al hecho 18: Son varias las afirmaciones que más que un hecho es una aseveración sin valor probatorio alguno que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que la demandada hubiese sido perjudicada por falencias de estructura y construcción, puesto que la misma conocía todas las especificaciones de esta última al momento de celebrar el negocio jurídico, como quedó estipulado en los contratos suscritos entre las partes, y ahora no puede alegar que desconocía las especificaciones de construcción cuando la misma las conocía plenamente.

Con relación a las asambleas de la propiedad horizontal, la compradora era conocedora de las mismas puesto que se entiende que indagó sobre las mismas y así quedó consagrado en la siguiente cláusula: **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"**. Aún más cuando la compradora es profesional del derecho se entiende que

por ser conocedora en leyes indagó sobre todos estos aspectos y por eso firmó el contrato de promesa de compraventa y de compraventa.

Al hecho 19: Son varias las afirmaciones que más que un hecho es una aseveración sin valor probatorio alguno que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que mi mandante no le hubiese informado a la compradora las especificaciones de la construcción. Por el contrario, mi mandante le informó todas las circunstancias de la construcción y así quedó plasmado en el contrato de promesa de compraventa y por eso el valor reducido que se acordó por el inmueble, si se le compara con el valor de mercado de un inmueble con similares características.
- No es cierto que la compradora desconocía los informes de gestión de las asambleas. Se entiende que las conocía antes de la promesa de compraventa como así quedó manifestado en el contrato. Con relación al pago de la cuota extraordinaria que canceló mi mandante, esto no prueba ningún vicio oculto, ya que el mismo lo hizo porque era su deber legal como copropietario de la propiedad horizontal y para poder vender se debe estar al día en el pago de cuotas de administración, pero esto no prueba ningún vicio oculto.

Incluso, el no pago de esta cuota deriva necesariamente en que la propiedad horizontal inicie acciones ejecutivas para lograr el pago de la cuota, tomando en cuenta que el inmueble es garantía real en esas obligaciones, con lo cual corresponde al pago de una obligación legítima que en ningún momento deriva en el reconocimiento de la existencia de un vicio oculto, y nada tiene que ver con el tema.

Al hecho 20: Son varias las afirmaciones que más que un hecho es una aseveración sin valor probatorio alguno que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que la demandante no conociera las circunstancias de la construcción de la propiedad horizontal. Por el contrario, la misma era conocedora de esta, y así como se ha venido reiterando en esta contestación, el comprador conocía todas las especificaciones de la construcción, y mi mandante le informó todas las circunstancias de la construcción y así quedó plasmado en el contrato de promesa de compraventa.

Con relación al pago de la cuota extraordinaria que hizo mi poderdante, esto no prueba ningún vicio oculto, ya que el mismo lo hizo porque era su deber legal como copropietario de la propiedad horizontal y para poder vender se debe estar al día en el pago de cuotas de administración, pero esto no prueba ningún vicio oculto.

Al hecho 21: Son varias las afirmaciones que más que un hecho es una aseveración sin valor probatorio alguno que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que la demandante no conociera las circunstancias de la construcción de la propiedad horizontal y se evidencia que la compradora si indago antes de las firmas de los contratos sobre las circunstancias de la construcción del bien hablando con la administradora de la propiedad horizontal y, por esta razón, suscribió la promesa de contrato de compraventa manifestando que si conocía las circunstancias de construcción de la propiedad horizontal.

- No es cierto que por el pago de una cuota extraordinaria se configure un vicio oculto y se reitera que el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias es un deber de todo copropietario en una propiedad horizontal, más aún cuando se debe presentar paz y salvo de cuotas de administración al momento de suscribirse el contrato de compraventa, pero esto no prueba ningún vicio oculto.

Con relación al ruido, se evidencia claramente que la queja de la compradora y hoy demandante son problemas de convivencia y ruido y no de vicios ocultos o redhibitorios y esta no es la vía legal, por lo que el vendedor no tiene responsabilidad por problemas de ruidos o convivencia en la propiedad horizontal y estos deben ser reclamados por los copropietarios ante la administración o ejercer las vías policivas o quejas ante la autoridad competente del distrito de Bogotá y no por esta vía la cual es improcedente.

Al hecho 22: Son varias las afirmaciones que más que un hecho es una aseveración o petición sin valor probatorio alguno que hace el demandante, sobre las cuales me manifiesto así:

- No es cierto que se configuren vicios ocultos en el presente caso, pues la demandante conocía plenamente las circunstancias de la construcción de la propiedad horizontal e incluso no se sabe si lo que pide es la rescisión por vicios ocultos o el saneamiento por evicción, dado que fundamenta su argumento en el artículo 1898 del Código Civil (CC), el cual es una norma que solamente aplica a la figura saneamiento por evicción.

Teniendo en cuenta esta confusión grave y temeraria y el yerro normativo en que se encuentra el demandante, se le debe recordar que el **saneamiento por evicción** es la obligación a cargo del vendedor (o de sus herederos, artículo 1257 del CC) de responder frente al comprador en el caso de que tras la entrega de la cosa se vea privado de ella **por** sentencia judicial firme y en virtud de un derecho anterior a la compra (artículo 1475 del CC).

Dicho esto, el comprador no ha sido privado por ningún tercero ni tampoco existen vicios ocultos, toda vez que el bien ha sido tenido el uso y goce en consideración a su naturaleza y no se le ha ocasionado perjuicio alguno. Sin embargo, tomando en cuenta ese argumento, no es nada claro si la parte demandante pretende un saneamiento por evicción o una acción por vicios ocultos.

II. RESPECTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ME PRONUNCIO ASÍ:

Me opongo a que se despachen favorablemente todas y cada una de las pretensiones, principales y subsidiarias, formuladas en la demanda y paso a pronunciar me expresamente sobre cada una de ellas:

PRIMERA: Debe negarse por cuanto tal vicio oculto nunca ha existido, puesto que la demandante conocía al momento de la suscripción de los contratos de promesa de compraventa y contrato de compraventa todas las especificaciones de construcción y acabados del bien inmueble materia de controversia, según lo señalado en la siguiente cláusula: **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"**.

SEGUNDA: Debe negarse, por cuanto al no existir vicios ocultos, es claro que no hay responsabilidad de mi representado.

TERCERA: Debe negarse, puesto que al no existir vicios ocultos el bien se está usando y gozando para su uso natural que es la vivienda.

CUARTA: Debe negarse, ya que esta declaración la solicita el actor solo para efectos de liquidación de perjuicios y al no existir responsabilidad alguna se debe negar.

QUINTA: Debe negarse, toda vez que al no existir vicios ocultos la pretensión principal del demandante no prospera y, por lo tanto, no hay lugar a la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre demandante y demandado a través de la escritura pública No 8388 del 30 de noviembre de 2018 de la notaria 38 del círculo de notarías de Bogotá, negándose igualmente sus consecuencias.

SEXTA: Quien no es responsable no se le puede exigir indemnización de perjuicios alguna.

- a. En cuanto a los perjuicios que reclama el demandante, solicito se le nieguen por ser totalmente improcedentes al no existir vicios ocultos y deben desestimarse por carecer de cualquier atisbo de fundamento y ser una pretensión temeraria.
- b. Es improcedente, puesto que no hay lugar a rescindir el contrato y, por lo tanto, no hay lugar a devolver la suma cancelada por la compraventa.
- c. En cuanto a la cláusula penal, es improcedente, puesto que al no haber incumplimiento no hay lugar al cobro de esta por carecer de cualquier atisbo de fundamento y ser una pretensión temeraria.
- d. En cuanto a los intereses civiles, deben negarse por ser improcedentes por no haber condena alguna.
- e. En cuanto a la cancelación del contrato de compraventa, debe ser negado por improcedente, puesto que no hay lugar a rescindir el contrato siendo igualmente temeraria esta petición.
- f. Deben negarse por carecer de fundamento y, en consecuencia, solicito señor juez absuelva a la parte demandada de dichas pretensiones y condene a la demandante en costas y agencias en derecho.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

El demandante no invoca norma alguna que pueda servir de sustento a sus pretensiones. En sentido contrario, evoca el artículo 1898 del CC, el cual se refiere al concepto del saneamiento por evicción, haciendo que el fundamento de derecho incluido en la demanda sea contradictorio e incluso confuso al presentar errores de derecho insuperables.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Propongo las excepciones que adelante se exponen con brevedad, sin perjuicio de aquellas que, a pesar de no haberse enunciado, resulten probadas en el proceso y se deriven de las disposiciones legales y contractuales que regulen la relación jurídica que unía al demandante con el aquí demandado.

En el curso del proceso me permitiré probar los hechos que sustentan las excepciones planteadas.

1. PRIMERA: INEXISTENCIA DE VICIOS REDHIBITORIOS U OCULTOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE LAS PARTES.

OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA, en calidad de vendedor del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20642693 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, con el uso exclusivo de garaje doble No 59, ha cumplido adecuada y suficientemente con los términos del contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa del mencionado bien inmueble instrumentalizado en la escritura pública No 8388 de fecha 30 de noviembre de 2018, suscrita en la Notaria 38 del círculo de Notarias de Bogotá, y nunca ocultó ningún vicio redhibitorio u oculto respecto del mismo y así quedó manifestado en los contratos suscritos.

- La parte demandante ha planteado y le corresponderá probarlo, que mi representada oculto vicios redhibitorios respecto del citado bien argumentando, sin ningún soporte probatorio, que la compradora no conocía las circunstancias fácticas al momento de celebrar el contrato que le impedían usar y gozar de manera plena el bien adquirido, adicionando a que la compradora lo había adquirido para el domicilio personal pagando el precio con el producto de la venta de otro inmueble que era el domicilio anterior, afirmación sin ningún valor probatorio.

Se tiene que decir que la compradora conocía plenamente el bien que adquirió al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa y así lo manifestó en el contrato de compraventa, aún más cuando la demandante y compradora es abogada y es plena conocedora de los contratos que suscribió, haciendo que ahora no pueda alegar un engaño cuando la misma fue al inmueble objeto de controversia e indago con la administradora de la propiedad horizontal las circunstancias del inmueble y el mismo se le mostró por mi poderdante antes de la suscripción del contrato de compraventa.

Por esta razón, se suscribió la cláusula que señala: **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"** subrayas nuestras. Por lo tanto, la compradora era plena conocedora del inmueble como así lo señala la citada cláusula y no puede argumentar que desconocía la misma, puesto que dada su calidad de abogada y conocedora del derecho la misma era conocedora de la interpretación de dicha cláusula.

Así mismo, la compradora era plena conocedora de las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que se le entregó por parte del promitente vendedor y se corrobora con la citada cláusula que es ley para las partes, quedando claro que la compradora hoy aquí demandante si conocía el inmueble al momento de firmar la promesa de compraventa y sus construcciones y especificaciones, puesto que la misma al firmar esta cláusula plenamente válida conocía la misma y ahora no puede pretender aducir que desconocía la interpretación de la misma, cuando, vuelvo y reitero, la compradora es abogada y conocedora de leyes y contratos y sus efectos al suscribirla y aceptarla, sin poder escudarse al afirmar que la misma no es ingeniera, ni topógrafa, ni arquitecta, algo que se cae de su peso, puesto que si verdaderamente desconocía las especificaciones de la construcción, para que firmaba la anterior cláusula, ya que conocía las implicaciones jurídicas de los efectos de los contratos y las leyes.

En esta misma línea, la parte demandante, de manera manifiestamente contraria a la ley y a la constitución, pretende que se reconozca una presunción de mala fe con ocasión a la profesión de una persona; todo su argumento fáctico lo soporta en una supuesta mala fe de la parte compradora, por el simple hecho de tener de profesión la de abogado. Dicho esto, se le recuerda la parte demandante que dicha presunción de mala fe contractual no existe, y que acoger ese argumento llevaría a un precedente inaudito y dañino en el derecho colombiano, ya que supone la existencia de la mala fe de los contratos siempre que en estos participe un abogado, lo cual es abiertamente contrario al principio constitucional de la buena fe.

Tan temerario e inconcebible es el argumento, que la parte demandante, tal como se demuestra en el anexo de esta contestación a la demanda, es abogada de profesión. De esta forma, no se entiende como alguien, siendo un abogado, trata de aplicar este argumento, lo cual incluso de manera manifiesta juega en contra de la parte demandante, ya que prueba su temeridad y mala fe, que siendo profesional del derecho no puede alegar una supuesta cláusula abusiva y un engaño por ser la parte vendedora abogado, siendo peor aún que se trató de un contrato de naturaleza civil y no de adhesión.

Asimismo, bajo las reglas de la experiencia es claro que una persona, a la hora de adquirir un bien inmueble para vivienda, hace un estudio detallado de todas las posibles opciones, teniendo en especial consideración el precio. De esta manera, resulta de mala fe que la parte compradora ahora diga que desconocía el defecto, y que no le hubiese parecido extraño un precio sustancialmente menor por el inmueble objeto de controversia, frente al precio de mercado promedio de los inmuebles en la zona con similares características, teniendo en cuenta que debía haber conocido este promedio.

Lo anterior es indicio grave de que la parte demandante conocía el defecto de la estructura y que por dicho motivo aceptó un pagar un precio menor a sabiendas, razón por la cual se acordó la cláusula en la cual el comprador representó que conocía la situación de la edificación. Para el efecto, se sustentará este hecho con un peritaje inmobiliario que demostrará que el precio era llamativamente bajo en comparación con un apartamento del mismo metraje en la misma zona, algo que necesariamente lleva a concluir que la parte demandante conocía el supuesto vicio oculto, ya que la reglas de la experiencia indican que una persona, antes de adquirir su inmueble de vivienda, analiza los diferentes precios pudiendo conocer que el inmueble que adquirió tenía un valor bastante bajo.

Ahora bien, la demandante aduce que el bien lo recibió el 30 de noviembre de 2018 cuando lo cierto es que mi poderdante lo entregó el día de la firma de la promesa de compraventa, y el hecho de que la compradora hubiese ocupado el bien hasta el 1 de diciembre de 2018 no es del resorte de mi poderdante y no sería relevante para lo que se debate en el presente proceso, puesto que lo cierto es que la compradora conocía plenamente la situación del bien antes de comprarlo y así se estipuló en el contrato promisorio en la cláusula que firmó.

Con relación a la afirmación de que a partir de la ocupación del bien la compradora empezó a detectar las falencias del bien adquirido con imposibilidad de usarlo y gozarlo debido a los ruidos excesivos que impiden conciliar el sueño, falencias que a juicio del actor persisten

hasta la fecha, aseveración que nada tiene que ver con los supuestos vicios redhibitorios que alega el actor. Los supuestos ruidos excesivos no se pueden considerar como vicios redhibitorios u ocultos, estos son situaciones que alteran la convivencia y no deben ser debatidos por esta vía sino por la vía policiva o administrativa o en su defecto con quejas a la administración, pero no por esta acción judicial; pensar otra cosa sería decir que al vender un inmueble, el vendedor tenga que responder siempre por los problemas de convivencia que se puedan presentar en la propiedad horizontal, esto sería absurdo y sería un despropósito, por lo tanto el demandante está equivocado en la vía que escogió, puesto que los ruidos o problemas de convivencia en una propiedad horizontal no son vicios redhibitorios u ocultos.

En adición a lo atrás reseñado, el demandante endilga que mi representado actuó con mala fe, situación que no es cierta por lo que, como se ha señalado en este escrito, la compradora desde el contrato de promesa de compraventa era plena conocedora del estado del bien y así quedó estipulado, recordándole al actor que la mala fe hay que probarla, situación que no está probada en el presente caso puesto que mi mandante actuó con buena fe en el contrato de compraventa.

Ahora bien, no es cierta la aseveración del demandante cuando manifiesta que mi poderdante, por ser profesional del derecho, introdujo una cláusula ineficaz, leonina, ventajosa y nula, la cual señala el actor es la siguiente: **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"**, adicionando el actor que esta cláusula constituye un indicio de mala fe por parte del vendedor, pues según el abogado demandante la poderdante no es topógrafa ni arquitecta, lo cual es un despropósito.

Se le debe recordar al abogado demandante que la compradora y hoy demandante también es profesional del derecho y es plena conocedora de las leyes contractuales. Por lo tanto, están en igualdad de condiciones y no hay desventaja alguna, por lo que desconoce por completo el abogado demandante la profesión que tiene su poderdante, para lo cual me permito aportar certificado de vigencia que demuestra la calidad de abogada de la demandante. En consecuente, la parte demandante es plena conocedora de los efectos de esta cláusula y sus implicaciones legales y ahora no la puede tachar de abusiva, cuando la misma es eficaz puesto que los dos contratantes, siendo abogados, conocían sus efectos y no hay necesidad de ser topógrafo o arquitecto para saber los efectos de la citada cláusula de igual manera el abogado demandante en las pretensiones no solicito su nulidad o ineficacia por lo tanto la misma surte plenos efectos.

Del mismo modo, el demandante aduce que desconocía el informe de gestión de 2018 de la propiedad horizontal donde se encuentra ubicado el inmueble, este documento es expedido por la propiedad horizontal pero nada prueba respecto de los supuestos vicios ocultos que alega el demandante, y el mismo tenía que ser de conocimiento de la demandante, puesto que la demandante así lo consagro en el contrato promisorio, manifestando que conocía todas las especificaciones de la construcción, lo que quiere decir que conocía todos estos informes aún más cuando la misma es profesional del derecho y al firmar esta cláusula se entiende que al ser conocedora de leyes indago con anterioridad por toda esta documentación y por esta razón firmó el contrato promisorio ahora no puede pretender que lo desconocía

después de haber firmado 2 contratos y recibir materialmente el bien y afirmar que lo desconocía algo absurdo que una profesional del derecho manifieste esta circunstancias.

De otra parte, el pago de la cuota extraordinaria que canceló mi mandante no prueba ningún vicio oculto, ya que el mismo lo hizo porque era su deber legal como copropietario de la propiedad horizontal y para poder enajenar se debe estar al día en el pago de cuotas de administración, pero esto no prueba ningún vicio oculto.

De igual manera, el demandante confunde la rescisión de un contrato por vicios oculto y el saneamiento por evicción, puesto que el saneamiento por evicción es la obligación a cargo del vendedor (o de sus herederos, artículo 1257 del Código Civil o CC) de responder frente al comprador en el caso de que tras la entrega se vea privado de la cosa comprada por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra (artículo 1475 del CC). Lo anterior quiere decir que el comprador no ha sido privado por ningún tercero ni tampoco existen vicios ocultos. El bien fue entregado sin vicios ocultos y la demandante ha tenido el uso y goce, y no se le ha ocasionado perjuicio alguno como así ha quedado señalado, el problema del demandante es de ruido y convivencia no de vicios ocultos.

SEGUNDA: INADECUADA VÍA PARA RECLAMAR LOS PRESUNTOS PERJUICIOS LOS CUALES SE HAN GENERADO POR PROBLEMAS DE CONVIVENCIA Y NO POR VICIOS REDHIBITORIOS Y HECHO DE UN TERCERO.

La presente excepción consiste en que la demandante está reclamando perjuicios por problemas de ruidos y convivencia, teniendo que reclamar la misma por las vías de quejas a la administración, puesto que dichos problemas de convivencia deben ser resueltos por las vías policivas. Vuelve y se le reitera al actor que pensar otra cosa sería decir que al vender un inmueble el vendedor tenga que responder siempre por los problemas de convivencia o de ruido, que se puedan presentar en la propiedad horizontal esto sería absurdo y sería un despropósito el demandante está equivocado en la vía que escogió por lo que los ruidos o problemas de convivencia en una propiedad horizontal no son vicios redhibitorios u ocultos.

Dicho esto, se le recuerda a la parte demandante que, en caso de que la propiedad horizontal no cese el supuesto ruido, la queja la debe dirigir ante las autoridades administrativas competentes del distrito de Bogotá, dado que se trata de un conflicto de índole de convivencia.

Adicionalmente, se le recuerda a la parte demandante que el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia, regula la solución de conflictos que tengan copropietarios con la propiedad horizontal. Por lo tanto, deberán acudir a estos medios de solución de controversias, ya que eso es una responsabilidad totalmente ajena al demandado.

Por último, es tanta la temeridad de la parte demandante, que el mismo informe técnico sobre el ruido concluye que no existe ninguna violación a los límites de ley. Dicho esto, los niveles de ruido se encuentran dentro del límite de la Resolución No 8321 del 4 de agosto de 1983, expedido por el ministerio de salud, que regula el ruido en este tipo de inmuebles y que corresponde a la regulación aplicable en Colombia. Por lo tanto, no se entiende como dos profesionales del derecho, el demandante y su apoderado, usan este argumento a

258

sabiendas de que ni siquiera existe una transgresión a la ley y que el mismo es completamente antijurídico porque contaría el marco regulatorio de la materia en Colombia.

TERCERA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR POR DEFICIENCIAS DE CONSTRUCCIÓN POR CONOCIMIENTO EXPRESO DE LA COMPRADORA.

La presente excepción radica claramente en la exoneración del vendedor por las deficiencias de construcción del bien inmueble materia de controversia, puesto que la compradora conocía plenamente al momento de la compra de las especificaciones de la construcción del bien inmueble materia de compra y así quedó manifestado por la compradora hoy demandante que señala: **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"** cláusula eficaz y que tiene plena validez puesto que es ley para las partes y no fue solicitada su ineficacia por el demandante en las pretensiones por lo tanto goza de plena eficacia".

De la misma manera, no puede pretender el demandante aducir que la compradora desconocía la eficacia de dicha cláusula cuando la misma es profesional en derecho y conocedora de la ley y las eficacias de los contratos y las cláusulas.

CUARTA: CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DEL VENDEDOR.

OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA, en calidad de vendedor del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20642693 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, con el uso exclusivo de garaje doble No 59, ha cumplido adecuada y suficientemente con los términos del contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa del mencionado bien inmueble instrumentalizado en la escritura pública No 8388 de fecha 30 de noviembre de 2018 suscrita en la Notaria 38 del círculo de Notarias de Bogotá cumplió a cabalidad el citado contrato y nunca ocultó ningún vicio redhibitorio u oculto respecto del mismo y así quedo manifestado en los contratos suscritos.

QUINTO: RIESGO PROPIO DEL COMPRADOR POR CONOCER LAS DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS.

Teniendo en cuenta las obligaciones contractuales asumidas por el comprador, hoy demandante, al suscribir en el contrato de compraventa lo siguiente **"Parágrafo tercero: la promitente compradora conoce y acepta las especificaciones de construcción y de acabados del inmueble y las dependencias que le entrega el promitente vendedor"** cláusula eficaz y que tiene plena validez puesto que es ley para las partes y no fue solicitada su ineficacia por el demandante en las pretensiones, por lo tanto, goza de plena eficacia.

Por lo tanto, en el evento de existir deficiencias constructivas en la propiedad horizontal las mismas eran conocidas por el comprador hoy demandante, así como quedó señalado en la anterior cláusula, que tiene plena eficacia y validez, puesto que la demandante la suscribió conociendo su interpretación y más aun teniendo la condición de abogada conocía su validez.

SEXTA: INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL EN CABEZA DEL VENDEDOR.

Mi representado al haber cumplido con el contrato de compraventa suscrito entre las partes y al no haber ocultado vicios redhibitorios hay inexistencia de responsabilidad contractual en cabeza del vendedor.

SÉPTIMA: RESPONSABILIDAD PROPIA DE LA DEMANDANTE POR ASUMIR EXPRESAMENTE QUE CONOCIA LAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y DE ACABADOS DEL INMUEBLE.

Es improcedente, el cobro de perjuicios por vicios ocultos o redhibitorios que pretende exigir la demandante.

Puesto que la compradora manifestó expresamente que conocía las especificaciones de construcción y acabados del inmueble como quedó plasmado en los contratos firmados por el hoy demandante, ahora no puede pretender reclamar perjuicios por las deficiencias constructivas cuando la misma compradora manifestó contractualmente que las conocía.

OCTAVA: INEXISTENCIA DE PERJUICIOS MATERIALES.

Ha sido estricta en la jurisprudencia de nuestras altas cortes al exigir pruebas claras que fundamenten la solicitud por perjuicio que se reclame materialmente.

La falta de fundamentación fáctica y jurídica que refleja la temeraria pretensión se refleja doblemente: mi representado no ha realizado ningún incumplimiento contractual ni ha ocultado vicios redhibitorios, por lo tanto, no puede pretender solicitar perjuicios por una solicitud de rescindir un contrato por vicios ocultos cuando no ha operado ningún vicio oculto.

La carencia de fundamentos en esta pretensión no puede arrojar otra consecuencia que la que se impongan a la actora las sanciones que establece el artículo 206 del Código General del Proceso, normativa que deberá evaluar el despacho para determinar su aplicación.

NOVENA: CADUCIDAD Y/O PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El Juez debió haber rechazado la presente demanda al haber operado el fenómeno de la caducidad por haber transcurrido más de un año desde la entrega real y material del inmueble y la interrupción de la prescripción, lo cual se prueba claramente con el contrato de promesa de compraventa firmado entre las partes, el cual es aportado al proceso por el demandante, como así lo reconoce el demandante en el hecho 5 de la demanda al reconocer que el comprador, hoy demandante, firmó el contrato promisorio reconociendo que recibía el inmueble el día que se suscribió el contrato esto es el **22 de octubre de 2018** lo que quiere decir que trascurrió más de un año de la entrega material del bien y la radicación de la demanda.

Por lo anterior, es evidente y palmario que operó el fenómeno de la caducidad de conformidad con el artículo 1923 del CC que señala: **"ARTICULO 1923. <PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA>. La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los**

contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real. (Negrillas y subrayas nuestras).

De otra parte, el despacho debe aplicar el inciso segundo del artículo 90 del Código General del Proceso, que señala: **"El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla."** (Negrillas y subrayas nuestras).

V. PRUEBAS

Como prueba de las excepciones aquí planteadas, apporto y solicito se decreten las siguientes:

1. Documentales.

- 1.1. Contrato de promesa de compraventa de fecha 22 de octubre de 2018 el cual reposa en el expediente y fue aportado por la parte demandante.
- 1.2. Contrato de compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20642693 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá instrumentalizado en la escritura pública No 8388 de fecha 30 de noviembre de 2018 suscrita en la Notaría 38 del círculo de Notarias de Bogotá.
- 1.3. Certificado de la calidad de abogada de la demandante DIANA MARCELA PAEZ LOZANO, con CC No 43601262 y T.P No. 165480 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura - Unidad de Registro Nacional de Abogados.

2. Interrogatorio de parte.

Sírvase citar y hacer comparecer ante su despacho a la demandante señora DIANA MARCELA PAEZ LOZANO, a fin de que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé personalmente sobre los hechos de la demanda y su contestación y en general sobre las relaciones contractuales que vincularon a la demandante con el demandado y las circunstancias que motivaron la presente demanda.

La demandante puede ser citada en el domicilio indicado en la misma demanda y en el correo electrónico señalado en la demanda.

3. DICTAMEN PERICIAL

Solicito al despacho decretar dictamen pericial, de un profesional calificado en el área de temas inmobiliarios, con el fin de que proceda a emitir dictamen pericial, sobre el avalúo comercial del inmueble al momento de la compra y determine el precio promedio del metro cuadrado de los inmuebles en la zona, teniendo en cuenta que si bien es cierto el Código General del Proceso, ordena aportar el dictamen pericial con la contestación de la demanda, tan bien lo es que hay imposibilidad de acceder al bien inmueble con un profesional en la materia puesto que el bien está en posesión de la demandante por esta razón al no poder realizar la experticia se le solicita al despacho

respetuosamente se ordene a la parte demandante prestar la colaboración al perito evaluador para que realice la experticia en el bien inmueble materia de controversia que será a costa de la parte demandada.

Me reservo el derecho de ampliar el cuestionario a presentar al perito, para el desarrollo de la prueba pericial.

4. DECLARACIONES DE TERCEROS

Ruego a este Despacho se sirva citar a la siguiente persona, mayor de edad, para que declaren sobre las circunstancias de celebración y ejecución del contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa y el conocimiento que tenía la demandante sobre las especificaciones de construcción y acabados del bien inmueble materia de controversia antes de suscribir los contratos de compra venta así como la entrega real y materia del mismo a la demandante puesto que fue la comisionista de la venta del bien inmueble y en general para acreditar todos los medios exceptivos de la contestación de la demanda:

a.- A la señora MYRIAM LOPEZ, mayor de edad, identificada con la CC No. 39.548.554 de Bogotá domiciliada en la ciudad de Bogotá, de conformidad con el Decreto 806 de 2020 la misma puede ser citada en el correo electrónico myriamlpz@hotmail.com.

VII. NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la secretaría de su despacho y en mi oficina ubicada en la Calle 73 N° 9 - 42 oficina 305 de esta ciudad, teléfonos 3134124541 teléfono fijo 0317175773 correo electrónico inscrito en el registro nacional de abogado para efectos de notificaciones judiciales andresmendez.22@gmail.com de conformidad con el decreto 806 de 2020 carrera 73 No 39-64 PARQUES DE CARIMAGUA.

Mi representado OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA en el lugar indicado en la demanda y para efectos de notificaciones judiciales omarcabrercabrera@gmail.com de conformidad con el decreto 806 de 2020.

VIII. PERSONERÍA

Sírvase señor Juez reconocerme como apoderado judicial del señor OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA en este proceso.

IX. ANEXOS

Acompaño los siguientes:

1. Los documentos aportados en el acápite de pruebas.
2. Poder conferido por OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA , el cual reposa ya en el expediente y fue enviado al Juzgado al correo electrónico señalado en la página de la rama judicial de conformidad con el Decreto 806 de 2020.
3. Copia de la presente contestación fue enviada al correo electrónico al apoderado de la demandante y al correo electrónico de la parte demandante de conformidad con lo ordenado por el Decreto 806 de 2020.

Del señor juez,

253

Fwd: CONTESTACIÓN DEMANDA VERBAL DECLARATIVO ACCIÓN REDHIBITORIA DE MAYOR CUANTÍA 2019-0323

NESTOR ANDRES MENDEZ MORENO <andresmendez.22@gmail.com>

Jue 20/08/2020 5:27 PM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; seccivilencuesta 160 <andresmendez.22@gmail.com>

📎 3 archivos adjuntos (852 KB)

CONTESTACION DEMANDA VICIOS REDHIBITORIOS PRESENTADA EN EL JUZGADO. PDF.pdf; poder.pdf; CERTIFICADO ABOGADO DIANA MARCELA PAEZ LOZANO.pdf;

CORDIAL SALUDO URGENTE ACUSE RECIBIDO CORREO ELECTRÓNICO POR MEDIO DEL CUAL SE REMITE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA EN EL PRESENTE PROCESO QUEDO ATENTO.

----- Forwarded message -----

De: NESTOR ANDRES MENDEZ MORENO <andresmendez.22@gmail.com>

Date: jue., 20 de ago. de 2020 a la(s) 13:40

Subject: Fwd: CONTESTACIÓN DEMANDA VERBAL DECLARATIVO ACCIÓN REDHIBITORIA DE MAYOR CUANTÍA 2019-0323

To: <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo por medio de la presente en calidad de apoderado de la parte demandada socio respetuosamente se acuse recibido del correo electrónico enviado el día de ayer 19 de agosto de 2020 con la contestación de la demanda y sus pruebas en calidad de anexos quedo pendiente.

----- Forwarded message -----

De: NESTOR ANDRES MENDEZ MORENO <andresmendez.22@gmail.com>

Date: mié., 19 ago. 2020 8:59 p. m.

Subject: CONTESTACIÓN DEMANDA VERBAL DECLARATIVO ACCIÓN REDHIBITORIA DE MAYOR CUANTÍA 2019-0323

To: <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>, <camiloenh840@hotmail.com>, <dpaez17@hotmail.com>, NESTOR ANDRES MENDEZ MORENO <andresmendez.22@gmail.com>

JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

RADICACIÓN: 2019-0323

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO ACCIÓN REDHIBITORIA DE MAYOR CUANTÍA

DEMANDANTE: DIANA MARCELA PAEZ LOZANO

DEMANDADO: OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA

ACTUACIÓN: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

NESTOR ANDRES MENDEZ MORENO, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional Número 175.302 del Consejo Superior de la Judicatura, y Cédula de Ciudadanía número 80.154.217, obrando en mi calidad de Apoderado Judicial del señor OMAR SEBASTIAN CABRERA CABRERA, en ejercicio del poder que me confirió y que presenté a este despacho al momento de notificarme de la demanda vía correo electrónico de acuerdo con el Decreto Legislativo 806 de 2020, procedo, dentro del término de ley, a dar contestación a la demanda Verbal de Mayor Cuantía iniciada por la señora DIANA MARCELA PAEZ LOZANO contra mi representado, la cual me permito remitir en archivo adjunto de conformidad con lo estatuido con el decreto 806 de 2020 sin firma manuscrita o digital con la sola antefirma se presumirán auténticos sin necesidad de autenticaciones ni reconocimientos la antefirma es el envío del escrito del presente correo electrónico que coincide con el inscrito en el registro nacional de abogados lo anterior con lo estatuido en la citada norma. solicito respetuosamente acuse de recibido de la presente contestación de la demanda la cual se le corrio traslado al apoderado de la parte demandante al correo electrónico señalado en el libelo demandatorio. LAS PRUEBAS LA REMITO IGUALMENTE EN ARCHIVO ADJUNTO. quedo atento al acuse de recibido cordial saludo.

NESTOR ANDRES MENDEZ MORENO.

C.C. 80.154.217 DE BOGOTÁ.

T.P 175.302 del C.S.J.--

ANDRES MENDEZ MORENO

DIRECTOR JURIDICO

MENDEZ ABOGADOS S.A.S.

www.mendezlegal.com

Carrera 7 No. 12 - 25 OFC. 801

TELS: (57-1) 9278477 -3134124541

Fax: (57-1) 9278477

E mail: andresmendez.22@gmail.com

Bogotá D.C. – Colombia

--

ANDRES MENDEZ MORENO

DIRECTOR JURIDICO

-

MENDEZ ABOGADOS S.A.S.

www.mendezlegal.com

Carrera 7 No. 12 - 25 OFC. 801

TELS: (57-1) 9278477 -3134124541

Fax: (57-1) 9278477

E mail: andresmendez.22@gmail.com

Bogotá D.C. – Colombia

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.

En la fecha _____ de _____ de _____

Por el demandado _____

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
FUACIÓ: CHLSTA Y TRASLADO

Tribunal en lista por _____

8:00 a.m. _____

2:00 p.m. _____

SECRETARÍA _____

238-254

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
En la fecha 02.08.2020
Pasa al despacho, con el escrito anterior
El Secretario Contestata de la en
-prover recurso repetido y oír



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
FIJACIÓN EN LISTA Y TRASLADO

Fijación en lista hoy, _____
Traslado Contestata y Excepta
Comienzo _____ 8:00 a.m.
Termina: _____ 5:00 p.m.
SECRETARIA _____



243-254