



Doctor
TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez Veintitrés Civil del Circuito
Bogotá D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA DECLARATIVA (RECISIÓN DE CONTRATO)
DEMANDANTES: MARIO SEBASTIAN SANCHEZ SANCHEZ y CAROLINA CORAL QUINTERO
DEMANDADOS: ELKIN LEONARDO RICO RIAÑO y JEFFERSON STEYN ALFONSO AVILA
EXPEDIENTE No. : 1100131030232021 00341 00

ASUNTO: PODER

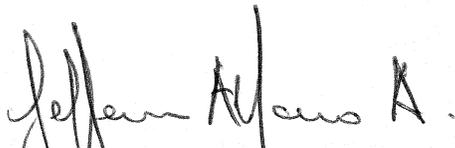
JEFFERSON STEYN ALFONSO AVILA, identificado con la **C.C. No. 19.457.738 expedida en Bogotá**, mayor de edad, domiciliado en la Cra. 48 No. 21-80 interior 47 conjunto residencial Bosques del Salitre manzana 2 de la Ciudad de Bogotá, mayor de edad, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, manifiesto a usted Su Señoría que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a **YURY DIAZ PATIÑO**, abogado titulado y en ejercicio, identificado con la **C.C. No. 74.338.513 de Tibaná**, y portador de la **Tarjeta Profesional No.218300 del C.S. de la J.**, domiciliado en la Cra. 7 No. 7 -13 del municipio de Tibaná Boyacá, para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

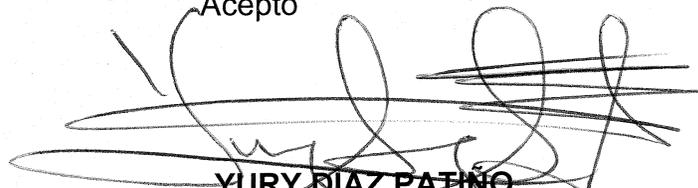
Mi apoderado goza de todas las facultades propias del mandato, especialmente las de recibir, conciliar, transigir, sustituir, renunciar, reasumir, pedir, desistir y aportar pruebas, interponer recursos en general para realizar todo tipo de diligencias inherentes al presente reconocimiento y demás facultades que otorga el artículo 77 del C. G. del P., al igual facultado para tachar falsos documentos dentro del proceso o de incidentes si hubiese lugar.

Sírvase Su Señoría, reconocer personería jurídica a mi apoderado para actuar, quien recibe notificación en el correo electrónico: **yurydiazpatino@hotmail.com**.

Del Señor Juez.

Atentamente,


JEFFERSON STEYN ALFONSO AVILA
C.C. No. 19.457.738 de Bogotá

Acepto

YURY DIAZ PATIÑO
C.C. No. 74.338.513 de Tibaná
T.P. 218300 del C.S. de la J.



Doctor
TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez Veintitrés Civil del Circuito
Bogotá D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA DECLARATIVA (RECISIÓN DE CONTRATO)
DEMANDANTES: MARIO SEBASTIAN SANCHEZ SANCHEZ y CAROLINA CORAL QUINTERO
DEMANDADOS: ELKIN LEONARDO RICO RIAÑO y JEFFERSON STEYN ALFONSO AVILA
EXPEDIENTE No. : 1100131030232021 00341 00

ASUNTO: PODER

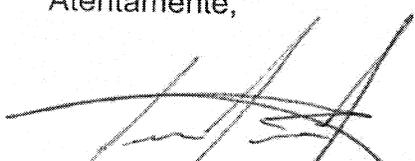
ELKIN LEONARDO RICO RIAÑO, identificado con la **C.C. No. 80.217.426 expedida en Bogotá**, mayor de edad, domiciliado en la Cra. 116B No. 80-51 de la Ciudad de Bogotá, mayor de edad, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, manifiesto a usted Su Señoría que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a **YURY DIAZ PATIÑO**, abogado titulado y en ejercicio, identificado con la **C.C. No. 74.338.513 de Tibaná**, y portador de la **Tarjeta Profesional No.218300 del C.S. de la J.**, domiciliado en la Cra. 7 No. 7 -13 del municipio de Tibaná Boyacá, para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado goza de todas las facultades propias del mandato, especialmente las de recibir, conciliar, transigir, sustituir, renunciar, reasumir, pedir, desistir y aportar pruebas, interponer recursos en general para realizar todo tipo de diligencias inherentes al presente reconocimiento y demás facultades que otorga el artículo 77 del C. G. del P., al igual facultado para tachar falsos documentos dentro del proceso o de incidentes si hubiese lugar.

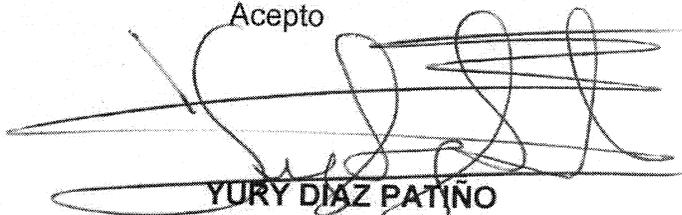
Sírvase Su Señoría, reconocer personería jurídica a mi apoderado para actuar, quien recibe notificación en el correo electrónico: **yurydiazpatino@hotmail.com**.

Del Señor Juez.

Atentamente,


ELKIN LEONARDO RICO RIAÑO
C.C. No. 80.217.426 de Bogotá

Acepto


YURY DIAZ PATIÑO
C.C. No. 74.338.513 de Tibaná
T.P. 218300 del C.S. de la J.



Doctor
TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez Veintitrés Civil del Circuito
Bogotá D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA DECLARATIVA (RECISIÓN DE CONTRATO)
DEMANDANTES: MARIO SEBASTIAN SANCHEZ SANCHEZ y CAROLINA CORAL QUINTERO
DEMANDADOS: ELKIN LEONARDO RICO RIAÑO y JEFFERSON STEYN ALFONSO AVILA
EXPEDIENTE No. : 1100131030232021 00341 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

YURY DIAZ PATIÑO identificado con la **C.C. No. 74.338.513 de Tibana** portador de la **Tarjeta Profesional No. 218.300 del C. S. de la J**, obrando en mi calidad de apoderado de los señores **JEFFERSON STEYN ALFONSO AVILA y ELKIN LEONARDO RICO RIAÑO**; mediante este escrito y dentro de los términos de ley de forma respetuosa presento contestación a la demanda presentada en contra de mis poderdantes, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Solicito que mediante providencia de su honorable despacho se declare la **IMPROCEDENCIA** de esta pretensión ante la ausencia de los sustentos normativos y probatorios necesarios para que se decrete la recisión del contrato en mención.

A LA SEGUNDA: Solicito conforme a la improcedencia de la pretensión anterior, se **NIEGUE** esta pretensión ante la ausencia de la comprobación probatoria de conducta por parte de mis poderdantes que sustente daño emergente, lucro cesante y daños inmateriales sobre la parte actora.

A LA TERCERA: Solicito conforme a la improcedencia de la primera pretensión se **NIEGUE** esta pretensión en razón a que la carga sobre el gasto judicial recae sobre la parte demandante.



A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es CIERTO.

Sin embargo, sobre este hecho se debe precisar que no existen servidumbres sobre el bien objeto de la promesa; dado que, conforme a la normatividad vigente sobre este tipo de derecho accesorio debe estar debidamente protocolizado por medio de escritura pública, aspecto que siguiendo, lo señalado por las escrituras, 3236 del 19 de octubre del 2017 de la notaría segunda de Soacha, la 4357 del 28 de diciembre del 2017 de la notaría segunda de Soacha, y la 452 del 28 de febrero del 2020 de la notaría segunda de Fusagasugá, no declarar ningún tipo servidumbre, lo que demuestra su inexistencia, Copia de escrituras que anexamos a la presente.

AL SEGUNDO: Es CIERTO este hecho, conforme al acervo documental presentado dentro del libelo de la demanda.

AL TERCERO: Es CIERTO este hecho, conforme al acervo documental presentado dentro del libelo de la demanda.

AL CUARTO: Es CIERTO este hecho, conforme al acervo documental presentado dentro del libelo de la demanda.

AL QUINTO: Se NIEGA este hecho, dado que:

Los demandantes deliberadamente omiten mencionar dentro de este hecho quien encontró la tubería en mención, que fueron los vendedores hoy los demandados, lo anterior tiene claras connotaciones dado que demuestra cómo, los demandados no tenían previo conocimiento de la existencia de esta tubería, como tampoco se comprueba que esta tubería se pueda ver a simple vista, más aún, conforme al peritaje allegado con esta contestación no se logra evidenciar la presencia de esta tubería con una mínima diligencia.

Sobre las características de esta tubería se hace necesario acogerse a lo dictaminado por el peritaje allegado a esta contestación, el cual es elaborado por perito debidamente calificado y cualificado, que con sus correspondientes métodos e instrumentos permite comprobar las condiciones fiables de dicha tubería, y no llegar a afirmaciones sin sustento probatorio como sucede en este caso.



Adicionalmente, los derrumbes mencionados dentro de este hecho conforme se evidencian dentro del informe pericial allegado en esta contestación no tienen como causa la alcantarilla en mención, sino por las constantes lluvias que se presentaron en la región desde mitad del año 2021, como también por las características que tiene el terreno al ser parte de una zona montañosa que a simple vista era conocida por los demandantes.

Igualmente, sobre las grietas en mención no se puede desconocer por parte de los demandantes las características del predio que compraron que está dentro de una zona montañosa por la parte superior y que termina por la parte inferior en la orilla de un río, características que inciden en que se presenten este tipo de grietas, sin que se sustente de modo alguno que sea causa de las tuberías en mención.

Igualmente, no se puede perder de vista como en Colombia la mala fe se debe probar y no presumir, de tal manera que sobre la mención sobre los vicios ocultos que hacen los demandantes al afirmar "Todos estos vicios ocultos no se visibilizaron cuando se hizo el ofrecimiento del inmueble" rompen con el principio de buena fe que esta constitucionalmente protegido y que para el caso de las relaciones contractuales tiene un mayor amparo.

De esta forma se debe establecer que al momento de ofrecer el bien a los compradores ellos visitaron y vieron el predio en mención no se limitó en ningún momento que pudieran ver la totalidad del predio, antes bien conocieron cada una de las condiciones que tenía dicho predio, como es el caso de estar en zona montañosa, lo cual muestra que no se intentó ocultar en ningún momento nada sobre la tubería en mención, pues como ya se ha dicho en esta constatación fueron incluso los propios vendedores hoy demandados los primeros en conocer esta tubería, al momento de cumplir con una de las condiciones pactadas en la negociación que era entregar el predio totalmente limpio.

Cuando los demandantes mencionan que "todo el terreno estaba lleno de maleza, pasto largo y tierra acomodada de tal manera, que se ocultaban las verdaderas condiciones del terreno" no pueden hacer ver su señoría que estas condiciones son anormales, pues dichas condiciones son las mismas en la mayoría de los predios de la región, al ser parte también de las características que tiene el ecosistema de



esa región, por lo cual no puede ser tomado como un argumento que intente ser utilizado como una forma de expresar la condición de oculto de dicha tubería.

Reiterándose con todo lo dicho que dentro de estas circunstancias que en ningún momento por parte de los vendedores se busca omitir algún elemento sobre las características del predio en mención, antes bien lo que se logró evidenciar es que en todo momento se buscó que el bien sujeto a compra fuera lo que los compradores querían.

AL SEXTO: NO ES CIERTO, dado que, lo que expresan los demandantes dentro de este, consiste en dos elementos por una parte la condición de oculto de la tubería, recalcando en el conocimiento previo que *supuestamente* los demandados tenían de dichas tuberías, cuestión que como se ha expresado no sucede dentro de esta contestación pues fueron los vendedores los que encontraron dicha tubería al momento de arreglar el terreno para los demandantes; igualmente, rastreando la tradición del bien inmueble en mención, no hay escritura en la cual se declare la existencia de la *servidumbre* que los demandantes mencionan que existe, pues la servidumbre como derecho real de un bien inmueble debe estar debidamente registrada, aspecto que no está presente en este caso, por lo cual, caen en un error los demandantes al mencionar que dicha servidumbre era de conocimiento de los demandados, aspecto que ya fue debidamente refutado.

Ahora sobre los derrumbes y el desagüe, se debe reconocer por parte de los demandantes que los derrumbes en cuestión sucedieron con posterioridad a la compraventa, y que, por el principio de buena fe que es negado por los demandantes, los vendedores mantuvieron un constante apoyo para ayudar a contener dichos derrumbes, adicionalmente a ello, para su honorable despacho debe quedar por sentado las condiciones del terreno que los demandantes adquirieron y que conocieron ampliamente previamente a la protocolización de la compraventa, dado que, al estar en una zona montañosa y a las orillas del río, estos derrumbes se presentan por las características del suelo de la región y no por unas tuberías, incluso, durante el proceso de negociación y oferta del bien, los demandantes percibieron las constantes lluvias que de forma anormal se presentaron en la región y que inciden en dichos derrumbes, por todo ello, los derrumbes en mención no se pueden condicionar como vicios ocultos dado que, no



cumple con los requisitos que el Código Civil Colombiano estipula, pues, no *impropia para el uso a que se destina* o *disminuyeran "de tal modo este uso*.

Ahora con relación al desagüe se debe establecer que se trata de un alcantarillado para preservar la ruta de acceso al predio y que es visible al momento de la compra, antes bien, fue adecuado por parte de los vendedores para que facilitara el uso del predio en mención.

Por último, con respecto de la finalidad por la cual se compró el bien o la causa de los compradores para la concreción de dicho negocio jurídico por medio de la compraventa, conforme se evidencia en el informe de peritaje allegado por medio de esta contestación, como también, por lo descrito hasta el momento, la construcción de una casa campestre no se afecta por la tubería en mención; lo cual incide en establecer que no se trata ni de un vicio, como tampoco es oculto dentro del proceso de la compraventa.

Adicionalmente los demandantes tuvieron varias oportunidades previas a la protocolización por medio de escritura pública de la compraventa de conocer el predio, y reconocer la región donde lo compraron, de tal forma, que las características por ser una zona montañosa, a la orilla del río, que inciden en la construcción de una edificación en ningún momento es oculta, antes bien, son de pleno conocimiento para que los compradores decidiera materializar este negocio, de este modo, la realización de su proyecto de vida por medio de la casa campestre no se ve interrumpida por la existencia de unas tuberías a la orilla de la parte frontal del predio.

Sino que ante las condiciones del predio visibles con una simple visita, la decisión de hacer la casa debe estar supeditada a las condiciones evidentes del suelo dentro de esa región, por ello, debe quedar claro que la proyección que tenían los demandantes debe estar prevista para poder desarrollarse en esa región, ante lo cual, la existencia de dicha tubería no afecta en ningún modo dicha proyección pues las condiciones mencionadas sobre este predio deben planear claramente una construcción adecuada a estas condiciones que no se limita exclusivamente por dicha tubería.

Adicionalmente, se debe soportar no solo con lo que se ha analizado dentro del peritaje que se allega a su despacho, sino que también, al momento de llevar la



inspección judicial correspondiente se dará cuenta de la existencia de predios colindantes con las mismas condiciones descritas por los demandados, incluyendo la tubería en mención, y han podido hacer construcciones sin ningún inconveniente.

AL SÉPTIMO: SE NIEGA, por la forma en la cual se construye la oración se trata de un juicio de valor sin fundamento probatorio o normativo por parte de los demandantes, mas no de un relato que busque presentar una circunstancia de tiempo y modo, o sea un hecho.

AL OCTAVO: PARCIALMENTE CIERTO, al momento de presentar el predio a los demandantes antes de la compraventa, se les mostro la orilla del rio por la cual se define uno de los linderos de los predios, espacio en el cual los demandantes mostraron su agrado dado que los motivo a la compra del predio por la cercanía misma al rio; de esta forma, no se trata de una preocupación por parte de los compradores, sino una de sus motivaciones como lo expresaron a viva vos a los vendedores.

Ahora conforme al peritaje allegado a su señoría dentro de esta contestación queda evidente la factibilidad que se tiene para la construcción de una casa campestre dentro del predio en mención, respetando las normas de construcción para el caso de los predios cercanos a una orilla del rio.

Por último, con respecto a la comunicación directa con la CAR no se tiene conocimiento pues sobre estas limitaciones lo que se ha conocido hasta el momento consiste exclusivamente en las labores que los vendedores han realizado bajo el principio de buena fe con la finalidad de facilitar a los compradores el cumplimiento de cada uno de los requisitos necesarios para poder construir la casa campestre que han mencionado. Reiterando la buena fe que han promulgado los vendedores desde la misma oferta del negocio, y que se ha mantenido con posterioridad a la compra con el único fin de apoyar a los compradores en la concreción de su proyecto de vida, que claramente no se ve afectado ni por estar a la orilla de un rio, ni por los derrumbes, ni mucho menos por la tubería en mención, siendo claro que en este caso no se presenta la existencia de vicio oculto alguno.

AL NOVENO: PARCIALMENTE CIERTO, sobre este hecho debe quedar claro que se hicieron las consultas correspondientes a uno de los vendedores sobre el uso del suelo, sobre lo cual, en razon a la costumbre que se maneja en este tipo de



negocios jurídicos, se remite al correspondiente uso de suelo que es proferido por la oficina de planeación según la cual se permite la construcción, siendo el documento idóneo para verificar esta circunstancia como autoridad competente al respecto.

Sobre los demás predios que se han vendido debe quedar claro para su honorable despacho que se trata de otro proyecto de construcción ubicado en el municipio de Arbeláez pero las condiciones son muy diferentes es otro piso térmico, el municipio con sus veredas es muy grande y no se puede dar por hecho que al hacer negociaciones en una vereda ya se tiene el pleno conocimiento de toda la región, por lo cual, el hecho de tener este otro proyecto que ha permitido el desarrollo de la región y en el cual cada uno de los compradores ha quedado satisfecho, puede ser utilizado como una forma de evidenciar un engaño por parte de los vendedores, volviendo a atacar el principio de buena fe, pues se trata de un buen nombre que los vendedores han logrado mantener para generar proyectos similares en la región, y no una forma de ocultar algún vicio, como los demandantes buscan hacer ver en esta demanda.

AL DECIMO: PARCIALMENTE CIERTO, debe quedar claro que en ningún momento se ha querido por parte de los vendedores no realizar la explicación que como se acordó debía hacer para la entrega del bien, antes bien se debe considerar la existencia de circunstancias que se categorizan como caso fortuito que han incidido en tal circunstancia como es el caso de que los trabajadores de las máquinas para este trabajo se negaran a realizarlo o se demoraran en el mismo por las condiciones climáticas del momento, como también, de que uno de ellos muriera por COVID- 19 circunstancia que claramente no puede ser utilizada como un elemento para determinar algún tipo de engaño por parte de los vendedores, sino que se trata como ya se mencionó de circunstancias que se enmarcan en la figura de caso fortuito del cual los vendedores no tenían forma alguna de lograr prever, evitar o mitigar.

AL DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, como ya se ha dicho en numerales anteriores cuando los vendedores conocieron la tubería fue al momento de hacer la explicación pues anteriormente no lo conocían, solo cuando se realizó este trabajo, quedando claro que no hay ningún tipo de engaño al respecto, pues los vendedores no tenían conocimiento previo de estas circunstancias. Antes a pesar de lo dicho



por los demandantes, los demandados han mantenido siempre la buena fe dado que, no buscan simplemente vender un predio sino lograr proyectos productivos en la región por ello ante cualquier eventualidad que tuvieran los demandantes tenían el apoyo de los vendedores.

AL DÉCIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO, se trata de un juicio de valor sin sustento probatorio, y no un relato de tiempo, modo y lugar por ende no es un hecho, además, por las mismas razones que mencionan los demandantes es que los vendedores quieren mantener un buen nombre en la región por lo cual se esfuerzan por presentar de la mejor forma los predios y lograr proyectos productivos que beneficien a la región.

AL DÉCIMO TERCERO: PARCIALMENTE CIERTO, la motivación de los vendedores para ayudar a los compradores no es con el fin de continuar con un engaño, como lo hacen ver los demandantes, dado que, lo que se buscó no es hacer pasar el tiempo, sino buscar que pudieran los compradores hacer sus planes de construcción y ayudarlos, mas no continuar en un supuesto engaño que nunca ha existido.

AL DÉCIMO CUARTO: NO ES CIERTO, se trata de un juicio de valor sin sustento probatorio, y no un relato de tiempo, modo y lugar por ende no es un hecho.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERO: INEXISTENCIA DE LOS FUNDAMENTOS FACTICOS Y NORMATIVOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN.

Conforme a lo dicho por los demandados en su primera pretensión, que dice:

“Señor Juez, me permito solicitarle **se decrete la rescisión de la venta** celebrada entre los vendedores: **JEFFERSON STEYN ALFONSO AVILA y ELKIN LEONARDO RICO RIAÑO** y los compradores: **MARIO SEBASTIÁN SÁNCHEZ SÁNCHEZ y CAROLINA CORAL QUINTERO**, la cual se efectuó en la notaría segunda del círculo de Fusagasugá, con escritura número 1476 del 28 de mayo del 2021 y en sentencia definitiva que se haga tránsito a cosa juzgada.”



Por lo cual está solicitando la **rescisión del contrato**, lo que implica según lo estipulado por el artículo 1946 del Código Civil Colombiano que: “el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme”, que para el caso de los compradores hoy demandantes, el mismo artículo establece que “cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella”, aspecto que con los hechos mencionados y las pruebas presentadas por los demandantes no se logra comprobar de ninguna forma. Esto resulta relevante dado que, según la doctrina

“Aunque en otros países se permite la rescisión por mutuo acuerdo de las partes, en el caso colombiano solo se aplica la figura de la rescisión de contrato en caso de lesión enorme, declara judicialmente” (Bulla, 2003).

Por lo cual la rescisión solo aplica en el evento que se demuestre la existencia de la lesión enorme, cosa que no se ha ni pedido, ni mencionado en los hechos por lo cual es evidente que no se puede declarar por medio de sentencia judicial.

Específicamente considerando que no se evidencia claramente la causa por la cual se pueda generar la rescisión de la venta, pues con esto no se logra comprender si lo busca decretar por lesión enorme o por alguna otra causa, elemento que debe quedar bien precisado conforme a la característica de justicia rogada.

SEGUNDO: ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

Según lo estipulado en las pretensiones de los demandantes se solicita la condena de los demandados por una suma de:

“\$140.938.657 Ciento cuarenta millones novecientos treinta y ocho mil seiscientos cincuenta y siete pesos moneda corriente, correspondiente



al daño emergente, lucro cesante y daños inmateriales, o lo que liquide el juzgado en su oportunidad a partir de la fecha en que quede ejecutada la sentencia o el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior. “

Los conceptos que mencionan los demandantes dentro de dicha pretensión hacen referencia a figuras propias de la responsabilidad, tanto el daño emergente, como el lucro cesante y los daños inmateriales; por ello, el pago de cada uno de ellos solo puede ser dado ante la declaración por parte de juez competente sobre la responsabilidad ya sea contractual o extracontractual de los demandados, aspecto que no es solicitado en las pretensiones.

Conforme a lo anterior, esta solicitud carece de una justa causa que justifique dicho pago, por lo cual se evidencia con esta pretensión que los demandantes desean obtener **UN ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA**, razón por la cual, se hace necesario que sea denegada dicha pretensión, pues no se puede afectar el patrimonio de los demandados sin que sopesa una justificación legal que determine tal eventualidad.

TERCERO: INOPERANCIA DE LA DEMANDA POR INCOHERENCIA ENTRE LO QUE SE PRETENDE Y LOS ELEMENTOS PROBATORIOS Y FACTICOS.

En el caso que se presenta ante su honorable despacho, se evidencia una clara falta de coherencia entre lo que se pide o pretende por parte de los demandantes, con lo que es relatado dentro de los hechos, pues en primer lugar se hace la solicitud de la rescisión del contrato objeto de esta litis, sin que se explique claramente la causal que le de procedencia.

Igualmente se hace mención dentro de la segunda pretensión sobre el pago por daño emergente, lucro cesantes y daños inmateriales, conceptos que solo son aplicados en caso de ocurrencia de la declaración de responsabilidad ya sea contractual o extracontractual, aspecto que no es solicitado dentro de la pretensión



y tampoco se presenta dentro de la relación de hechos alguna mención sobre los elementos que determinan la declaración de responsabilidad, razón que evidencia como esta demanda no tiene en ningún caso sustento factico de las pretensiones, por ello se debe declarar su improcedencia.

CUARTO: IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN POR INDEBIDA

FORMULACIÓN: Se evidencia que los demandantes buscan lograr demostrar la existencia de vicios ocultos dentro del bien objeto del contrato de compraventa que solicitan rescindir.

De este modo en primer lugar se evidencia que los demandantes al expresar la solicitud de rescisión buscan dejar sin efecto el contrato, que como se mencione no puede obrar por esta figura dado que la misma solo opera para la lesión enorme, lo que lleva a determinar que las acciones que pueden presentar conforme a la existencia de vicios ocultos, son las que la propia norma estipula, que según el Código Civil, hace mención es a la acción redhibitoria del articulo 1914 de esta normatividad, acción que debe ser invocada dentro de la pretensión reiterando la calidad de justicia rogada para este caso.

QUINTO: IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN ANTE LA AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LOS VICIOS OCULTOS:

Dentro de lo dicho por el artículo 1915 del código civil sobre los elementos de los vicios que dan causa a la acción redhibitoria:

- 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.¹

De este modo, para el caso objeto de litis se logra evidenciar que no se presenta la ocurrencia de estos elementos para que lo que mencionan los demandantes dentro de los hechos, se configure como unos vicios ocultos.

Por consiguiente, si bien la existencia de los mismos se presenta al momento de efectuar su venta, el conocimiento de estos supuestos vicios solo se presenta al momento en el cual los vendedores hoy demandados realizan el trabajo de limpieza, denotando que ellos tampoco los conocían.

Igualmente, conforme se describe por el informe del uso del suelo proferido por autoridad competente y que se allega dentro de esta contestación, como lo menciona el peritaje que igualmente se anexa, el bien objeto de compraventa puede ser usado para:

ARTÍCULO 51. ÁREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL. Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

Uso Principal: Agropecuario tradicional y forestal se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras.

Usos Condicionados: Silvicultura, cultivos de flores, granjas porcinas, granjas avícolas y cuniculas, embalses, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales siempre y cuando estas subdivisiones no sean menores a una las autorizadas por el municipio.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, canteras, gravilleras, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTÍCULO 65. En el desarrollo de las parcelaciones rurales se debe tener en cuenta los siguientes puntos:

a. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo como unidades indivisibles. Los predios rurales para efectos de Venta Parcial no podrán fraccionarse por debajo de 4.000 metros cuadrados.

¹ Según la doctrina se ha expresado que es "manifiesto"; b) es reconocible por un perito mediante el uso de una mínima diligencia; c) ha sido conocido por el comprador al tiempo de la conclusión del contrato. "impropia para el uso a que se destina" o disminuyeran "de tal modo este uso, que de haberlos conocido el comprador, no la habría comprado o habría dado menos precio por ella



b. Para parcelaciones en predios mayores de 4.000 metros cuadrados, se podrán construir una vivienda por cada 4.000 metros cuadrados y una ocupación máxima del predio que se determinan en el siguiente cuadro de acuerdo con la zona y sub zonas en el cual pretenda desarrollar el proyecto.

ZONA O SUB ZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA DE CONSTRUCCION CON RELACIÓN AL ÁREA DEL PREDIO	
	DISPERSAS	AGRUPADA
SUB ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	15%	20%
SUB ZONA AGROPECUARIA SEMIMECANIZA O SEMINTENSIVA	15%	20%
ZONA DE RECREACIÓN	15%	30%

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.

c. La parcelación deberá manejarse como un sólo globo de terreno con reglamento de copropiedad, el cual debe ser aprobado por la Corporación.

d. Presentar a la Corporación el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con los términos de referencia suministrada por la entidad.

Lo cual demuestra que el bien en mención que se trata de un bien inmueble a pesar de la existencia de la tubería, puede sin problema cumplir con cada una de las actividades propias a la naturaleza de estos bienes, considerando su calidad de rural. Por consiguiente, con el acervo probatorio presentado se evidencia que el predio a pesar de tener la tubería en cuestión, puede servir para para su uso natural sin ningún inconveniente.

Adicionalmente, si la causa de la compra versa exclusivamente para la construcción de una casa campestre por parte de los demandantes, esta causa no se ve frustrada por la tubería descrita, pues conforme al peritaje allegado, y junto con, la correspondiente inspección judicial que se llegue a desarrollar, queda claramente comprobado que esta circunstancias se puede desarrollar sin ningún inconveniente, mucho menos, por la existencia de la tubería en mención.

Por consiguiente, se debe precisar que estas condiciones respecto del uso del predio, fueron debidamente descritas y presentadas por parte de los vendedores



hacia los compradores, para que supieran el uso que tiene dicho predio, conociendo estas actividades antes de la compra.

Por último, con respecto al hecho de que “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”, se debe expresar que no aplica según lo descrito ya en los hechos, pues no se pueden ver a simple vista y los vendedores tampoco las conocían, solamente por haber limpiado el predio conforme a las indicaciones que se dieron en la venta, lo que demuestra que no hay conocimiento previo por parte de los vendedores. Todo esto relaciona que no se cumplen o comprueban ni por lo dicho por los demandados ni por sus pruebas allegadas, junto con lo descrito en esta contestación los presupuestos para la existencia de vicios ocultos, de este modo, tal evento no sucede en el caso presentado a su honorable despacho.

SEXTO: CARENCIA DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA EL PAGO DE DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, Y EL DAÑO INMATERIAL,

Al respecto se debe mencionar que los conceptos que son allegados por los demandados, responde a la existencia de la declaración de una responsabilidad ya sea contractual o extracontractual, declaración que no ha sido solicitada por los demandantes, pues el caso de los vicios ocultos o vicios redhibitorios, solo son causa para la rescisión, o la reducción del precio del bien objeto de compraventa.

Conforme a lo anterior, dentro del libelo de la demanda como en las pruebas solicitadas no se logra demostrar la existencia de alguna conducta desarrollada por los demandantes que genere algún daño antijurídico, y que se presente un nexo de causalidad entre dicha conducta y daño, por lo cual, se carece de todo elemento que de causa para la solicitud de dichos conceptos como lo es el daño emergente, lucro cesante y daño inmaterial.



SÉPTIMO: OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme a lo descrito en el numeral anterior, se objeta igualmente el juramento estimatorio por dos elementos, por una parte con respecto a la ausencia total de alguna figura que justifique la ocurrencia de lo pedido con respecto del daño emergente, el lucro cesante y el daño inmaterial, lo que les hacen improcedentes, y por otra, el claro exceso en el momento solicitado que no tiene claramente sustento alguno, sino simplemente estimaciones que buscan obtener un enriquecimiento sin justa causa, pues el daño emergente solo puede versar sobre el precio de la cosa, y el lucro cesante exclusivamente con relación a los gastos que han invertido en el desplazamiento para el predio, y nada más, y sobre el daño inmaterial, esta debidamente demostrado que no se afecta ni el proyecto de vida, ni se genera ningún daño moral, pues la tubería en mención no impide construir en el predio conforme a lo que quieren los compradores.

SOLICITUD DE PRUEBAS

Su señoría en los términos de mayor respeto solicito que las siguientes pruebas sean tenidas en cuenta para valorar la procedencia de las excepciones que he presentado en este escrito. Consistentes en las siguientes:

1. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito muy respetuosamente a Su Señoría permitirme realizar la confesión provocada a la parte demandante y a terceros, que en forma oral les formulare en la audiencia, o allegare en forma oportuna en sobre cerrado, sobre los hechos de esta demanda.

2. TESTIMONIALES. Le ruego al señor Juez hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto, a las siguientes personas, mayores de edad, vecinos y residentes en el municipio de Arbeláez para que bajo la gravedad del juramento declaren lo que les consta sobre los hechos relacionados en este proceso:

Patricia Cristina Sarmiento Rodríguez residente en la vereda Santa Barbara del municipio de Arbeláez y con correo electrónico patriciasarmiento1000@yahoo.es



Esther Leticia Hoyos Riapira residente en la vereda Santa Barbara del municipio de Arbeláez y con correo electrónico leticia.1958@hotmail.com

3. DOCUMENTALES.

3.1 Certificado de tradición No. 157-31589 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.2. Escritura No. 3236 del 19 de octubre de 2017 de la Notaria Segunda de Soacha.

3.3. Escritura No. 4357 del 28 de diciembre de 2017 de la Notaria Segunda de Soacha.

3.4. Escritura No. 452 del 28 de febrero de 2020 de la Notaria Segunda de Fusagasugá.

3.5. Informe Pericial

3.6. Certificación emitida por la Oficina de Planeación de Arbeláez

3.7. Foto de consulta realizada por uno de los demandados

3.8. Certificación emitida por la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia del Consejo Superior de la Judicatura

SOLICITUDES ESPECIALES

PRIMERO LLAMAMIENTO EN GARANTÍA:

Solicito teniendo en cuenta que los demandados recién habían adquirido este predio conforme se puede evidenciar en la tradición del bien, por ello, esta tubería tampoco la conocían los demandados, razón que debe invitar a hacer parte al señor **MARCOS FIDEL CUBILLOS BERNAL**, identificado con CC 3066785 de Arbeláez, residente en la vereda salitre del municipio de Arbeláez, con celular: 3156220993, y correo electrónico marc-cub@hotmail.com

SEGUNDO: SOLICITUD MODIFICACIÓN MEDIDAS CAUTELARES

Considerando la objeción presentada al juramento estimatorio y todo lo dicho hasta el momento, se solicita modificar las medidas cautelares de tal forma que se haga necesario solo asegurar un predio que corresponda a la cuantía considerada



después de esta contestación, y reconociendo el valor comercial de lo que ha sido sujeto de esta medida que es desproporcional al ser dos bienes que tienen un valor mucho mayor.

Por ello se debe reajustar estas medidas y solo embargar aquello que de la garantía de cumplimiento de la litis, una vez sea revisado el juramento estimatorio, y se presente lo justo.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibirá notificaciones personales en:

- La secretaria de su despacho
- en mi oficina de abogado situada en la Cra. 7 No. 7-13 del municipio de Tibaná
- Mi correo electrónico **yurydiazpatino@hotmail.com**

A los demandantes: tener en cuenta la estipulada en el libelo de la demanda

ANEXOS

Poderes para actuar conforme a las disposiciones del artículo 5 del decreto 806 de 2020.

Sin otro particular, con notas de respeto

YURY DÍAZ PATIÑO
C.C. No. 74.338.513 de Tibaná
T.P. No. 218300 del C. S. de la J.