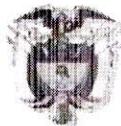


REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., tres (3) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Ref.: Exp. No. 1100140030502019-00600-00
DEMANDANTE: OFELIA TIRADO
DEMANDADA: CONSTRUCCIONES TORRE 9 S.A.S.
NATURALEZA: DECLARATIVO RESOLUCIÓN DE CONTRATO

SENTENCIA No. 034.

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia que en derecho corresponda, dentro del proceso de la referencia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1.- De la demanda:

1.1.- La demandante, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, solicitó:

"1. Declarar resuelto el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 7214 de 23 de noviembre de 2015, de la Notaría 24 de Bogotá D.C. celebrado entre la sociedad comercial denominada CONSTRUCCIONES TORRE 9 S.A.S. con domicilio principal en esta ciudad, portadora del NIT 900515745-4 en calidad de vendedora y la señora Ofelia Tirado, identificada con cedula de ciudadanía número 28.476.298, en calidad de compradora respecto al garaje número catorce (14) que se encuentra localizado en el sótano del Edificio Oficinas Grupo 7 Torre 9, (...).

2. Como consecuencia de lo anterior, se condene a la sociedad demandada a restituir a favor de la demandante, el valor actual del parqueadero, equivalente a la suma de \$44.157.000, tomando como base que el avalúo comercial para 2019, el cual resulta de aplicar el avalúo catastral para 2019, que es de \$29.438.000 incrementado en un 50% y equivalente a \$14.719.000.

3. Que se condene a la demandada a pagar a favor de la demandante los frutos civiles dejados de percibir, liquidados desde el mes de junio de 2018 por valor de \$120.000 mensuales y equivalentes al valor del arrendamiento mensual.

4. decretar que se expidan copias auténticas de la sentencia con destino a la Notaría 24 de esta ciudad, con el fin de que se cancele la parte pertinente a la escritura pública número 7214 de 23 de noviembre de 2015, en lo atinente a compraventa del garaje número

catorce (14), quedando plenamente vigente las demás cláusulas que la componen y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona norte, con el objeto que se cancele la anotación número cinco (5) del folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1911020.

5. Que se ordene el registro de esta demanda en el folio inmobiliario correspondiente a este inmueble, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este círculo.

6. Que se concede en costas y gastos a la para demandada, en caso de oposición."

1.2. Como argumentos fácticos soporte de las pretensiones, la parte demandante adujo, en síntesis, los siguientes hechos:

1.2.1. Mediante Escritura Pública No. 7214 de 23 de noviembre de 2015, otorgada en la Notaria 24 del círculo de esta ciudad, registrada el 18 de diciembre del mismo año, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1911020, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, bajo la anotación 5, la sociedad demandada Construcciones Torre 9 S.A.S. vendió a la demandante Ofelia Tirado la oficina 312 y el garaje número 14 del Edificio Grupo 7 Torre 9 Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 13 No. 51 - 25 de esta ciudad. Linderos y demás especificaciones fueron descritos en el hecho segundo del libelo demandatorio.

1.2.2. El Garaje antes mencionado se encuentra ubicado en el sótano del edificio, con acceso por la nomenclatura urbana número 51 - 25 de la carrera 13.

1.2.3. Que el precio de la compraventa de los inmuebles oficina 312 y garaje 14 contenidos en la escritura pública antes referida fue de \$110.000.000,00, correspondiéndole al garaje 14 la cantidad de \$18.963.000,00 de conformidad al avalúo vigente para el año 2015, y que para el año de presentación de la demanda el mencionado garaje presenta un avalúo catastral de \$29.438.000,00, y comercialmente esta en \$44.157.000,00, tomando como base el avalúo catastral incrementado en un 50%.

1.2.4. Manifiesta el apoderado de la parte actora, que la demandante al momento de realizar la compra del garaje se dio cuenta que al costado occidental del estacionamiento había una reja, la cual funcionaba como una rejilla de ventilación del edificio, pero que no impedía el uso y goce normal del parqueadero.

1.2.5. La demandante arrendó la oficina, pero el parqueadero lo dejó en uso de su hija, a quien en el mes de junio de 2018 le solicitaron ocupar un garaje de visitantes, toda vez que, estaba impidiendo el ingreso al depósito en donde la administración guardaba los documentos y elementos de la copropiedad, cuya entrada era la rejilla que presuntamente era para ventilación y el acceso era imposible realizar dado las dimensiones del garaje y la ubicación de la puerta de acceso al depósito.

1.2.6. Menciona que la demandante dialogó con el administrador de la copropiedad, y este le indicó que cogiera el garaje No. 9, porque efectivamente en el garaje de la actora, se encontraba el depósito en donde la administración guarda elementos y materiales, lo que impedía que pudieran parquear el vehículo, por lo que la actora se ha visto imposibilitada de usar el mencionado garaje a partir de junio de 2018, sin que pueda recibir pago alguno por arrendamientos que llegare a producir el parqueadero de su propiedad.

2. De la contestación de la demanda:

2.1. La sociedad Construcciones Torre 9 S.A.S., por intermedio de apoderada judicial, debidamente constituida se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, objetó los perjuicios estimados por la demandante y propuso las excepciones de mérito denominadas "falta de los requisitos para que se constituya vicio redhibitorio", "prescripción de la acción redhibitoria", "inexistencia de las causales para que opere la resolución del contrato de compraventa" y "mala fe por parte de la demandante".

2.2. Sustentó las excepciones en los siguientes hechos, que en síntesis son los siguientes:

2.2.1. Señaló que no se cumplen con los requisitos para que se constituya vicio redhibitorio, toda vez que la constructora demandada enajenó el inmueble -garaje 14- en las condiciones actuales en que se encuentra el mismo, y así lo conoció antes de la compra, le pusieron de presente los planos, dentro de la escritura y negociación establecieron que las dimensiones del garaje son para vehículo pequeño, dimensiones que cumplen lo establecido por el Decreto 321 de 1992 en su artículo 8 parágrafo 2.

2.2.2. Para el caso del garaje No. 14, se encuentra ubicada una columna en la entrada del parqueadero, columna que mide de altura 2.10 metros, el ancho de la demás área es de 2.45 metros por 4.50 metros, áreas más anchas a la establecidas por la norma, por lo que se evidencian que cumplen con la normatividad vigente correspondiente a la medida del parqueadero y adquirió el inmueble como cuerpo cierto.

2.2.3. De otra parte, informan que el inmueble vendido no se encuentra en situación de riesgo respecto de la construcción, titularidad o estabilidad, el inmueble se vendió libre de vicios, apto para el uso y goce de conformidad con las dimensiones legales establecidas para carro pequeño y la demandante al momento de la compra sabía de la existencia del depósito ubicado en el costado occidental, toda vez que tuvo acceso a los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, aprobados mediante licencia de construcción LC-13-20897 del 3 de julio de 2013 y modificada el 2 de abril de 2014, y además era visible pues lo observó en la visitas realizadas antes de la compra, y la demandante uso y gozó del parqueadero adquirido son inconvenientes desde el mes de noviembre de 2015 hasta el mes de junio de 2018, que presentó inconvenientes con la administración de la propiedad horizontal que son

ajenas a la constructora demandada, al estacionar un vehículo grande que supera las medidas establecidas para vehículo pequeño, por ello representa un poco de restricción en el uso del parqueadero particularmente cuando la administración vaya a ingresar al depósito.

2.2.4. En el supuesto de existir una acción redhibitoria sobre la enajenación del inmueble objeto de la demanda, el tiempo establecido dentro del artículo 1923 del código civil ya se encontraría prescrito, toda vez que la demandante adquirió el inmueble desde el pasado 23 de noviembre de 2015 y a la fecha de presentación de la demanda, ya habrían transcurrido 3 años y 7 meses.

2.2.5. Indican que no habría lugar a resolver el contrato, por cuanto la venta se efectuó de conformidad a lo ofrecido bajo la legalidad de una venta, y la situación presentada a la demandante después de varios años de uso del garaje 14 es algo que no tiene que ver con la constructora demandada, tampoco fue objeto de negociación, no es un incumplimiento de la sociedad demandada, pues es un asunto que solo compete resolver a la demandante y al actual administrador del Edificio Grupo 7 torre 9.

3. Del traslado de las excepciones de mérito la parte actora, guardó silencio.

4.- *Del trámite procesal:*

4.1. Por auto de fecha 19 de julio de 2019 (fl. 41) se admitió la demanda, ordenándose notificar en legal forma a la parte demandada.

4.2. La sociedad demandada, se notificó mediante aviso del auto admisorio de la demanda en su contra, dentro de la oportunidad legal correspondiente, dio contestación a la misma.

4.3. Descorrido el traslado de las excepciones de mérito en los términos del artículo 370 del Código General del Proceso y de la objeción al juramento estimatorio.

4.4. Por auto de fecha 27 de mayo de 2022 (fl. 132), se convocó a las partes a la audiencia de la cual tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, y se decretaron los medios de prueba correspondientes.

4.4.- Llegados el día y hora señalados en auto en cita, se evacuaron todas las etapas correspondientes y se tuvo por saneada la nulidad consagrada por el Art. 121 del CGP, por lo que le compete al Despacho proferir la sentencia que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES

1.- *Del problema jurídico:*

El problema jurídico a resolver, consiste en determinar si en el caso que nos ocupa, se cumplen con los presupuestos legales y jurisprudenciales

para declarar la resolución del contrato de compraventa respecto del garaje No. 14, de acuerdo con los fundamentos de derecho invocados en la demanda.

2.- Análisis normativo y jurisprudencial aplicable al caso:

Conforme se desprende del artículo 1546 del Código Civil, en todo contrato bilateral válido va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado y para la prosperidad de dicha pretensión debe concurrir y acreditarse los siguientes requisitos: (i). La existencia de un contrato bilateral válido; (ii), el incumplimiento del demandado, sea éste total o parcial, de las obligaciones que para él generó el contrato; y (iii), que el demandante, por su parte, haya cumplido las obligaciones a su cargo, o cuando menos se hubiere colocado en aptitud material para cumplirlos en la forma y términos debidos¹.

En razón de lo anterior, la Corte tiene dicho que:

"...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y ss.).

Entratándose del contrato de compraventa, se encuentra definido por el Art. 1849 del Código Civil, como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y esta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio, contrato que es solemne respecto de bienes inmuebles.

Por lo que, dentro de las obligaciones allí referidas, encontramos que, según el Art. 1880 del Código Civil, las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida y para el comprador el artículo 1928 menciona que la principal es la de pagar el precio convenido.

Como puede apreciarse, la acción descrita a favor del contratante que cumplió con sus obligaciones, bien para obtener la resolución del negocio jurídico o instar por su cumplimiento, en donde con ocasión a la primera opción se destruye el contrato, con efecto retroactivo, es decir, se desatan todos los derechos y obligaciones que del vínculo bilateral emanan, volviendo las cosas al estado que tenían antes.

Mientras, el artículo 1915 del Código Civil, indica:

"Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:
1º) Haber existido al tiempo de la venta;

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil, sentencia del 27 de enero de 1981, entre otras.

- 2º) 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;
- 3º) 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".

3.- De los medios de prueba:

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen", es así, que en el caso en específico, le incumbe al demandado demostrar el fundamento de hecho de sus excepciones de mérito y al demandante probar el supuesto de hecho que le sirven de sustento para rebatir las excepciones de mérito propuestas.

En ese orden de ideas, se recaudaron los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
 - Copia simple de la Escritura Pública No. 7214 del 23 de noviembre de 2015, elevada en la Notaría 24 del Círculo de Bogotá. (fls. 6 al 18 y 104 a 111).
 - Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50C-1911020, del garaje No. 14.
 - Plano Topográfico. (fls. 22 al 24).
 - Fotografías varias del garaje No. 14. (fl. 25 a 32 y 102 a 103).
 - Copia simple de la Licencia de Construcción No. LC-13-2-0897 de fecha de ejecución 24 de julio de 2013 y modificación. (fl. 97 y 98).
 - Planos de la planta donde se encuentra ubicado el garaje 14 (fl. 99 y 100).
 - Planos (fl. 101).
- Interrogatorios de parte tanto a la demandante como a la representante legal de la sociedad demandada.
- Declaración de la señora EDNA XIMENA TIRADO.

4.- Análisis probatorio y resolución del caso:

Sea lo primero señalar, que la parte demandante solicita la resolución parcial del contrato de compraventa respecto del garaje No. 14 sin indicar claramente, el fundamento de derecho de sus pretensiones.

Es así entonces, que al tenor de lo normado por el Art. 1546 del Código Civil, y analizadas las pruebas en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se puede establecer que entre las partes se celebró contrato de venta mediante Escritura Pública No. 7214 elevada ante la Notaría 24 del círculo de Bogotá, el 23 de noviembre de 2015, en donde la señora Ofelia Tirado adquirió de la constructora demandada dos bienes inmuebles consistentes el primero en la oficina 312 y el segundo, el garaje No. 14, cuyos linderos se encuentran allí determinados.

En el caso del garaje, el mismo se encuentra localizado en el sótano cuyo acceso se encuentra por la carrera 13 No. 51-25 en donde se indica, que es un estacionamiento con la medida mínima exigida por la ley para vehículo pequeño, con un área de 10.75 Mts² con una altura libre aproximadamente de 2.50 Mts, largo de 4.50 Mts y ancho 2.45 mts, inmuebles que fueron entregados real y materialmente a la compradora y por ellos se recibió el precio pactado por las partes de \$110.000.000.

Es decir, que las obligaciones fueron cumplidas, no existiendo incumplimiento alguno, pues los inmuebles se vendieron como cuerpo cierto, y la demandante, compró ya construido el edificio.

Ahora bien, el problema surge para la demandante, cuando según los hechos de la demanda, y lo expuesto por la demandante en su interrogatorio de parte y la declaración rendida por la señora Edna Ximena Tirado, existió un cambio en la administración del edificio para el mes de junio de 2018, pues comenzaron a utilizar como oficina de la administración un lugar demarcado en los planos allegados como depósito comunal, y en los linderos quedó que el parqueadero, delimitaba entre los puntos 1 y 2 línea recta, en dimensión de 4.50 Mts, con muros, puerta y líneas comunes, colindantes con zona común, que sería el depósito comunal, que además por su ubicación (sótano del edificio) no debe ser un lugar para tránsito permanente de personas y a partir de entonces, manifiesta la demandante, se vio privada del uso y goce del parqueadero adquirido.

Así con independencia de la destinación económica dada al parqueadero desde que lo adquirió hasta la fecha en que la administración del edificio comenzó presumiblemente a perturbar su posesión, transcurrió un lapso aproximado de 2 años y 6 meses.

Debe advertirse, que para este despacho no queda claro, que, en este caso, estemos hablando de vicios redhibitorios, acción que se encuentra prescrita al tenor de lo preceptuado por el Art. 1923 del Código Civil, como efectivamente lo señaló la defensa de la parte demandada, sino que considera el despacho de que el hecho de que ella se haya visto privada del uso y goce del parqueadero, no es por un vicio oculto de la cosa, al tenor las reglas enunciadas por el Art. 1915 ibídem, porque el vicio debe ser material y de tal magnitud que la cosa no sirva para su uso natural o sólo sirva imperfectamente lo que no es el caso, sino que conforme ha sido por ellos relatado, la administración del edificio decidió instalar la oficina de administración en el espacio destinado por el constructor como depósito comunal utilizando el parqueadero de la aquí accionante, donde han puesto sillas y demás, situación que no es atribuible a la demandada y que

no constituye un vicio oculto de la cosa, sino que es una actuación de un tercero ajeno a ellos.

Es así entonces, que no se encuentran demostrados los presupuestos legales y jurisprudenciales para obtener la resolución del contrato de compraventa respecto del garaje No. 14 al tenor de lo dispuesto por el Art. 1546 del código civil, así como tampoco, existen vicios redhibitorios, amén de la prescripción de la acción, al tenor de lo normado por el Art. 1915 ibídem, pues la demandante se ha visto privada del uso y goce de su garaje no por un vicio oculto de la cosa, sino por el hecho de un tercero, puesto que de conformidad con el plano aportado, ese espacio con el cual colinda su garaje se encuentra destinado para ser un depósito comunal y no la oficina de administración.

5.- Corolario de lo anterior, se impone denegar las pretensiones de la demanda, declarando probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada denominadas "falta de los requisitos para que se constituya vicio redhibitorio", "prescripción de la acción redhibitoria" y la de "inexistencia de las causales para que opere la resolución del contrato de compraventa", con la correspondiente condena en costas a la parte demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

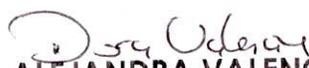
PRIMERO: DECLARAR probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada denominadas "*falta de los requisitos para que se constituya vicio redhibitorio*", "*prescripción de la acción redhibitoria*" y la de "*inexistencia de las causales para que opere la resolución del contrato de compraventa*", propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DENEGAR en consecuencia, todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante. Señalar como agencias en derecho, la suma de \$1.600.000,00.

NOTÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR

JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.
De conformidad con el artículo 295 del C. G. P., la
providencia anterior se notificó por certificación en el estado
No. 78 de hoy 5 NOV 2022, a las
8:00 a.m.
SECRETARIA.