

## CONTESTACION DMDA , EXCEP PREVIA Y CORREO CERTIFICADO

ana ofelia giraldo vargas <vargasaboga@gmail.com>

Lun 14/08/2023 8:29 AM

Para:Juzgado 24 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto24bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (10 MB)

CONTESTACION demanda.pdf; COTEJO DE ENVIO A APODERADO PARTE DMDANTE\_compressed.pdf;

CORDIAL SALUDO

REF: DECLARATIVO VERBAL DE: RODRIGO E. HURTADO Vs.

ALVARO ANGEL SALAZAR y OTRA

No. 2023 - 0 0 1 5 1

GRACIAS

Señor

Juez 24 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E

S.

D.



REF: DECLARATIVO VERBAL DE: RODRIGO EMILIANO HURTADO V.  
Vs. ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL  
No. 2023 - 00151

ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL, ambos mayores de edad, vecinos y residenciados en la Ciudad de Bogotá D.C., identificados como aparece al pie de nuestras firmas; por medio del presente escrito, conferimos PODER amplio y suficiente a la Abogada ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 41.787.447 de Bogotá y portadora de la Tarjeta Profesional Número 39.066 del Concejo Superior de la Judicatura para que nos represente dentro del proceso de la referencia en calidad de demandados.

Facultamos a nuestra apoderada para conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir e interponer los recursos que sean necesarios en defensa de nuestros intereses.

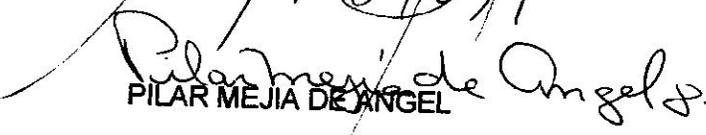
Solicitamos respetuosamente, al Señor Juez, se sirva dar personería en la forma y términos en que esta conferido el presente escrito.

Atentamente,

  
ALVARO ANGEL SALAZAR

C.C. No.

19084071

  
PILAR MEJIA DE ANGEL

C.C. No. 41.740.651.

ACEPTO,

  
ANA OFELIA GIRALDO VARGAS

C.C. # 41.787.447 de Bogotá

T.P. # 39.066 del C.S. de la J.

Mail: vargasaboga@gmail.com

NOTARIA 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

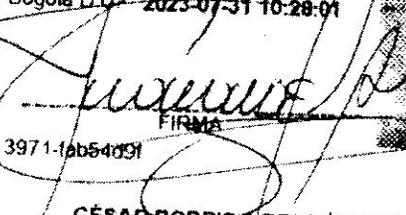
Ante el Notario Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C. Compareció:

**ANGEL SALAZAR ALVARO**  
 quien se identificó con: C.C. 19084071

y declaró que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra.

El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

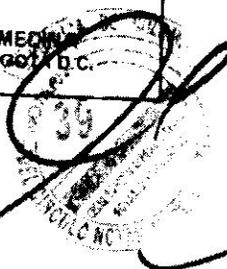
Bogotá D.C. 2023-07-31 10:28:01

  
 FIRMA

3971-1bb54d91

**CÉSAR RODRIGO BERMÚDEZ MEDINA**  
 NOTARIO (E) 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

 Cod. lzp01



NOTARIA 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el Notario Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C. Compareció:

**MEJIA De ANGEL PILAR**  
 quien se identificó con: C.C. 41740651

y declaró que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra.

El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

Bogotá D.C. 2023-07-31 10:28:20

  
 FIRMA

3971-9a056d9b

**CÉSAR RODRIGO BERMÚDEZ MEDINA**  
 NOTARIO (E) 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

 Cod. lzp0u







ABOGADA

*Dña Ofelia Giraldo Vargas*

ASESORIA JURIDICA



Señor

Juez 24 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E S D.

REF: DECLARATIVO VERBAL DE: RODRIGO EMILIANO HURTADO  
VALLE Vs. ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL  
No. 2023 - 0 0 1 5 1

ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, mayor de edad, domiciliada y residente en la Ciudad de Bogotá, D.C., identificada como aparece al pie de mi firma, Abogada, en ejercicio del poder conferido por los demandados ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL, mayores de edad, vecinos del Municipio de La Vega, Cundinamarca en condición de demandados en el proceso de la referencia; me permito dar contestación a la demanda en la correspondiente oportunidad procesal, en los siguientes términos:

En cuanto:

A LOS HECHOS

AL HECHO 2.1.- Se admite, por cuanto así consta en el contrato que se aporta como base de esta demanda.

AL HECHO 2.2.- Se admite, por cuanto así consta en el contrato que se aporta como base de esta demanda.

AL HECHO 2.3.- Se admite y se reafirma el objeto de la promesa de compraventa como bien lo dice "se denomina "Finca Capicúa" tiene un área de 6.504 M2" inmueble rural ubicado en la vereda de Ucrania.

AL HECHO 2.4.- Se admite, por cuanto así consta en el contrato que se aporta como base de esta demanda.

AL HECHO 2.5.- Se admite, de acuerdo a la documentación allegada con la demanda.

AL HECHO 2.6.- Se admite y fueron pactadas "en garantía de la celebración de la ejecución de la promesa".

AL HECHO 2.7.- Se niega. Los demandados se allanaron a cumplir el contrato de promesa de compraventa prueba de ello está plasmado con la escritura de presentación otorgada en la Notaria de La Vega, Cundinamarca, en la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa fue el demandante RODRIGO EMILINO HURTADO VALLE, que se negó a recibir la escritura y el bien inmueble que como bien lo admite y lo reafirma el demandante en el HECHO 2.3.- "El inmueble rural objeto d la compraventa prometido en el contrato se denomina "Finca Capicúa" tiene un área de 6.504 M2", está identificado con el folio de matricula inmobiliaria numero 156-77581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá" se agrega que la promesa también expresa que se ubica en la Vereda de Ucrania, sector Guacamayas, Municipio de La Vega, Cundinamarca.

AL HECHO 2.8.- Se admite. No solamente las servidumbre de entrada y de agua se encuentran descritas en la promesa de compraventa, también están determinadas en el titulo antecedente de los propietarios demandados en la clausula QUINTA escritura 213 de fecha 13 de Junio de 1997 de la Notaria de La Vega.

AL HECHO 2.9.- Se admite y los demandados cumplieron con lo pactado, lo prueba la escritura de presentación número 293 de fecha 15 de Septiembre de 2022 de la Notaria Única de La Vega.

AL HECHO 2.10.- Se admite de forma parcial.

En cuanto a los "vicios o contingencias" no son los mismos, son conceptos diferentes, lo contingente de acuerdo con el Diccionario de María Moliner significa o quiere decir que: "Se aplica a las cosas que puedan suceder: no seguras o no necesarias. Contingencia (cosa posible)".

En cambio los vicios redhibitorios tienen una característica diferente, "La sola probabilidad, próxima o remota, previsible o no, de que el vicio pueda producirse con posterioridad al momento en que el riesgo se traslada al adquirente descarta el ejercicio de las citadas acciones" Sentencia Octubre 15 de 1968 C.S de J. Sala de Casación Civil.

AL HECHO 2.11.- Se admite. Como bien lo informa en la demanda, "de manera previa a la fecha de la escrituración" y de forma imprevisible, sin haber sido pactado en la promesa de compraventa, solicita planos y permisos de construcción de la casa realizada en el año de 1997; es decir, hace 25 años, y por este hecho se trata de constituir la existencia de un vicio redhibitorio a todas luces absurdo y caprichoso, solo imaginado por el promitente comprador como excusa para no cumplir lo pactado, que tiene como objeto principal la venta de una finca rural incluida todas sus mejoras y construcciones y no solamente una casa habitacional ya que lo secundario sigue la suerte de lo principal que es el lote de terreno.

AL HECHO 2.12:- Se admite. Por inexistencia de los mismos, para la fecha de construcción de la casa no existía la Ley ni el plan de ordenamiento territorial, no había a quien pedirle permiso ni licencia de subdivisión de predios rurales, además nunca se pacto en la promesa de compraventa dichos requerimientos, el demandante comprador que tiene como profesión según lo señala es Arquitecto, debería saberlo antes de la firma de la promesa de compraventa, si lo hubiera informado se habría o no pactado su reconocimiento y de esta forma se constituía en uno de los objetos de la compraventa. El demandante visito la finca muchas veces, solicito permiso a los demandados para quedarse en ella todo un día, el fue el que elaboró en su integridad el contrato de promesa de

compraventa, que mis prohijados firmaron sin ninguna objeción.

AL HECHO 2.13.- Se admite. Obvio con la firma de la promesa de venta y el demandante siendo arquitecto, se atribuyo ese derecho, que mis poderdantes lo tomaron como una actitud de buena fe.

AL HECHO 2.14.- Se niega. Las supuestas contingencias manifestadas por el promitente comprador para incumplir lo pactado y que afectan la casa de habitación incluida en la venta de la finca Capicúa, no constituyen ningún vicio redhibitorio y así lo define la Ley Artículo 1925 del C.C.

Al sub-hecho 2.14.1.- Se admite. Obvio la construcción fue realizada en el año de 1997 y el vendedor o sea los demandados son "obligados a entregar lo que reza el contrato" Artículo 1884 C.C. El comprador no expreso este motivo al momento de la contratación de la venta del inmueble como condición para la compra, en consecuencia no es obligatorio para los promitentes vendedores. Este supuesto motivo lo oculto el promitente comprador que teniendo como profesión la arquitectura; es decir, poseía el conocimiento, la técnica, la experiencia y no se lo manifestó a los promitentes vendedores al momento del contrato, si lo hubiera hecho los promitentes vendedores no habrían suscrito la promesa de venta o hubieran tomado alguna otra medida en la negociación.

Al sub-hecho 2.14.2.- Se admite. De nuevo es una obviedad la construcción fue realizada en el año de 1997, la manifiesta fehacientemente la prueba documental que el demandante allega con la demanda, el documento expedido por la alcaldía con fecha 14 de Septiembre de 2022, denominado "USO DEL SUELO" dice de forma textual: "En cumplimiento de lo establecido en el acuerdo 013 Enero de 2007 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Vega y se modifica parcialmente el Acuerdo 035 de 2000", demuestra la inexistencia de la licencia de construcción. Otra cosa es que el promitente comprador demandante hubiera pactado dentro de la negociación el reconocimiento de la construcción, exigencia que hubiera podido hacerle en su momento a los vendedores, siendo el comprador arquitecto y teniendo el conocimiento de que dicho acto para la compra lo consideraba necesario, para lo cual los promitentes vendedores tomarían la decisión de realizar si o no la negociación.

Al sub-hecho 2.14.3.- Se niega. Las acreencias laborales del trabajador no son objeto de la negociación, nunca se han pactado, no hay sustitución laboral, el trabajador solo tiene una relación de subordinación con los promitentes vendedores, es una falacia lo manifestado en este hecho y no hace parte de la controversia para el incumplimiento del contrato por parte del demandante.

AL sub-hecho 2.14.4.- Se admite. Lo pactado en la promesa de compraventa dice: "DE AGUAS: EL PREDIO MATERIA DE LA VENTA SE BENEFICIA DE UNA SERVIDUMBRE DE AGUA POR EL SISTEMA DE MANGUERA DE MEDIA PULGADA (1/2) ENTERRADA PROVENIENTE DE UN TANQUE DE ALMACENAMIENTO UBICADO Y CONSTRUIDO DENTRO DEL PREDIO MARCADO CON EL NUMERO DOS (2), tanque que a su vez se aprovisiona del recurso proveniente de otra finca de propiedad del vendedor", de la misma forma dice la escritura pública número 213 del 13 de Junio de 1997 por la cual adquirieron los demandados el lote de terreno por compra al Señor JOSE ALBERTO BASTIDAS GUZMAN, quien a continuación y por la misma escritura pública citada se reservo el resto de terreno y sobre este resto de terreno realizo la partición o división material en

DA DE  
BOGOTÁ  
L. GUZMÁN  
ID (E)

seis (6) lotes de terreno (tampoco existía para la fecha la expedición de licencias de subdivisión para efectuar dicho acto), que los denomino "LOTE NUMERO UNO (1), "LOTE NUMERO DOS (2), "LOTE NUMERO TRES (3), hasta el LOTE NUMERO SEIS (6), y la ubicación del tanque de almacenamiento de agua se refiere al lote "LOTE NUMERO DOS (2), de propiedad del vendedor JOSE ALBERTO BASTIDAS GUZMAN. En razón a la sola definición de la ley Artículo 879 del C.C. "Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño". Esto no conforma un vicio redhibitorio o una supuesta contingencia para que el demandante se negara a suscribir la escritura pública de compraventa e incumpliera lo pactado en la promesa.

AL HECHO 2.15:- Se admite. Las supuestas contingencias manifestadas no constituyen vicios redhibitorios la ley expresa cuales son los que reúnen dicha calidad, como son haber existió al tiempo de la venta, no se ha demostrado que exista alguno ni se manifiesta cual es, se dice que no cuenta con estudio de "vulnerabilidad y reforzamiento" por este hecho se hace inhabitable la casa de habitación cuando los vendedores demandados la han usado por más de 20 años y "ser tales que la cosa vendida no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio", el demandante visito la finca muchas veces antes de firmar la promesa y no manifestó nada al respecto, la casa se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad teniendo en cuenta su deterioro normal de uso y así la vio el comprador cuando visito el predio, el último requisito habla de "no haberlo 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", los vendedores no sabían cuando firmaron la promesa de compraventa que tenían que contar con un estudio "vulnerabilidad y reforzamiento" y el comprador siendo Arquitecto nunca lo manifestó, la solicitud de licencias de construcción para la época, no existía la entidad que la expidiera, las acreencias laborales del trabajador y la ubicación del tanque de agua no constituyen vicios redhibitorios, ni siquiera son contingencias de acuerdo al significado de la palabra, por estas razones los demandados hicieron caso omiso a los requerimientos posteriores del demandante ya que se había firmado una promesa de compraventa en donde estos no existían pactados y el comprador debería haber cumplido lo acordado que debe ser respetado.

AL HECHO 2.16:- Se admite. Obran en la escritura de presentación por incumplimiento del demandante.

AL HECHO 2.17:- Se admite.

AL HECHO 2.18:- Se admite.

AL HECHO 2.19:- Se admite

AL HECHO 2.20:- Se admite. No existe, ni ha existió ni existirá valorización por beneficio general ni local en el Municipio de La Vega, Cundinamarca, es casi un hecho notorio, en muy pocos municipios existe pagos por valorización, y es que la valorización por definición es un tributo que pagan los



propietarios y poseedores de inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra de interés público. Y con las varias visitas que hizo el comprador al predio se pudo dar cuenta que no existían obras de interés público. Este impuesto no se aplica en el Municipio de La Vega, si existiera su aplicación estaría registrado o se reflejaría en el folio de matrícula inmobiliaria o certificado de tradición en el cual no figura, en el mismo sentido hay Municipios que registran el efecto de plusvalía y hay otros como el Municipio de La Vega, que no entrega o expide el paz y salvo de Tesorería y Catastro mientras no esté cancelado el efecto de la plusvalía del lote de terreno, aquí los demandados presentaron el paz y salvo del impuesto predial lo que significa que el lote de terreno finca Capicúa, según el plan básico de ordenamiento territorial no estaba sujeto a dicho pago y se encuentra a paz y salvo por todo concepto y contribución.

AL HECHO 2.21:- Se niega. El demandante Señor RODRIGO EMILIANO HURTADO VALLE alegando supuestos vicios redhibitorios, que los ha llamado "contingencias" ha incumplido lo pactado en la promesa de compraventa, lo cual conlleva a que alegando su propia culpa pretende derivar algún beneficio, como es la de no pagar la clausula penal y solicitar perjuicios que no se han causado por parte de los demandados.

AL HECHO 2.22:- Se admite.

AL HECHO 2.23:- Se admite.

AL HECHO 2.24:- Se admite.

#### A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda. Solicito negar las pretensiones del demandante y absolver a la parte demandada; condenar a aquel a las costas del proceso. Solicito se dicte sentencia que declare probada la excepción de

#### **EXCEPCION DE FONDO O DE MERITO**

##### **1) Inexistencia de las causas invocadas por la parte demandante**

EL Señor RODRIGO EMILIANO HURTADO VALLE, se negó a suscribir la escritura pública de compraventa del lote de terreno prometido, incumplimiento así lo pactado por los mismos hechos determinados en la demanda, alegando supuestos vicios por evicción o redhibitorios inexistentes, llamados por el demandante "contingencias" tomados como excusa con el objeto de derivar algún beneficio económico como lo demuestra en los hechos y la pretensiones de la demanda.

De acuerdo con los hechos según el demandante estos "vicios redhibitorios y por evicción dentro de los cuales se encuentran incluidos los de contingencia conocidos por las partes", en resumidas cuentas son: La inexistencia de planos y permisos que dieron lugar a la construcción de la casa edificada en el inmueble; que el inmueble no cuenta con estudio de vulnerabilidad y reforzamiento; que el inmueble no cuenta con licencia de construcción ni tiene proceso de licenciamiento en curso;

que en el inmueble habitan trabajadores de los demandados que ejercen el rol de mayordomos del inmueble. Las obligaciones laborales de los demandados con sus trabajadores no habían sido liquidadas en debida forma, ante obligaciones salariales, parafiscales y de seguridad social; que el tanque del agua del inmueble se encuentra ubicado en otro predio en contravía a lo estipulado en la cláusula 3 del contrato, referenciado en el numeral 2.8 de la presente demanda “

El Artículo 1915 del Código Civil, sin ser una norma sustancial determina “que los vicios redhibitorios reúnen las calidades siguientes:

1a).- Haber existió al tiempo de la venta.

a.- Los supuestos vicios enunciados tomados como redhibitorios o por evicción no existen, constituyen elucubraciones mentales del demandado, para la época que se construyó la casa de habitación dentro del predio, no había posibilidad de solicitar licencias de construcción ni subdivisión de predios rurales, la entidad encargada apenas se estaba creando, la Ley 388 fue expedida por el Congreso de la República el 18 de Julio de 1997, en el artículo 7 numeral 4 ordena a los “Municipio formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial” y el Municipio de La Vega expidió el Acuerdo 035 de 2002 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial para el Municipio de La Vega, la escritura de compraventa firmada por los demandados se realizó el 13 de Junio de 1997 es decir, un mes antes de que se expidiera la Ley, la construcción se realizó en el mismo año, es decir, cinco (5) años antes de que se expidiera el Acuerdo 035 de 2002, en cuanto al “estudio de vulnerabilidad y reforzamiento”, el comprador visitó varias veces el predio, y si él consideraba este hecho un vicio supuestamente redhibitorio no lo declaró, debía haberlo conocido, declara en la firma de la escritura de presentación que su profesión es la de arquitecto, sin embargo los vendedores actuaron con buena fe, no es la costumbre en la región que la venta de un predio rural en donde se halla construida una casa de habitación se soliciten “estudios de vulnerabilidad y reforzamiento”, además después de haber firmado una promesa de contrato y tenerlos como excusa para incumplir el contrato prometido solicitando perjuicios económicos.

b.- En relación a las acreencias laborales o deudas de los trabajadores de las cuales no aporta ninguna prueba solamente el dicho del demandante, por el solo sentido común así fuera cierto, que no lo es, no constituyen ningún vicio, este supuesto hecho inexistente no resiste un argumento lógico en relación con el incumplimiento del contrato por parte del demandante.

c.- El tanque del suministro de agua, su ubicación está determinada en el título antecedente la escritura pública número 213 del 13 de Junio de 1997 por la cual adquirieron los demandados el lote de terreno por compra al Señor JOSE ALBERTO BASTIDAS GUZMAN, quien a continuación y por la misma escritura pública citada se reservó el resto de terreno y sobre este resto de terreno realizó la partición o división material en seis (6) lotes de terreno (tampoco existía para la fecha la expedición de licencias de subdivisión para efectuar dicho acto), que los denominó “LOTE NUMERO UNO (1)”, “LOTE NUMERO DOS (2)”, “LOTE NUMERO TRES (3)”, hasta el LOTE NUMERO SEIS (6), y la ubicación del tanque de almacenamiento de agua se refiere al lote “LOTE NUMERO DOS (2)”, de propiedad del vendedor JOSE ALBERTO BASTIDAS GUZMAN. En razón a la sola definición de la ley Artículo 879 del C.C. “Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”. La servidumbre está descrita de forma textual y de la misma forma en la promesa de compraventa.



d).- No existe, ni ha existió ni existirá valorización por beneficio general ni local en el Municipio de La Vega, Cundinamarca, es casi un hecho notorio, en muy pocos municipios existe pagos por valorización, y es que la valorización por definición es un tributo que pagan los propietarios y poseedores de inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra de interés público. Y con las varias visitas que hizo el comprador al predio o lote de terreno se pudo dar cuenta y averiguar la existencia de obras de interés público, la única que existió fue por la construcción de la Autopista Bogotá Medellín, inicialmente se trato de cobrar su valorización que se reflejaba en los folios de matricula inmobiliaria de los predios obligados a ello y por último se determino que era una obra de La Nación. El impuesto de valorización no se aplica en el Municipio de La Vega, si existiera estaría registrado o se reflejaría en el folio de matricula inmobiliaria o certificado de tradición en el cual no figura, en el mismo sentido hay Municipios que registran el efecto de plusvalía y hay otros como el Municipio de La Vega, que no entregan o expide el Paz y Salvo de Tesorería y Catastro por el pago del impuesto predial, mientras no esté cancelado el efecto de la plusvalía, del lote de terreno objeto de la venta, aquí los demandados presentaron el paz y salvo del impuesto predial, lo que significa que el lote de terreno finca Capicúa, según el plan básico de ordenamiento territorial no estaba sujeto a dicho pago y se encuentra a paz y salvo por todo concepto y contribución.

2.a).- La otra calidad que debe reunir los vicios redhibitorios:- “Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente...”

Este requisito se refiere a la gravedad o la magnitud del defecto, se podrían considerar los supuestos vicios en dicho sentido.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia del 25 de Marzo de 1969. G.J., t. CXXIX, pág. 17 manifestó: “Lo cual significa que el vicio redhibitorio no consiste en imperfecciones o defectos que incomoden o desagraden al comprador, ni en factores extraños al uso natural de la cosa vendida. El vicio no ha de ser, pues, leve, sino grave, por estorbar del todo el uso ordinario del bien enajenado o por reducirlo en forma considerable”.

“La gravedad o importancia del vicio impide por completo o disminuye el uso natural en un grado que autorice la presunción de que, conociéndolo el comprador, no hubiera efectuado la compra o la hubiera hecho por un precio inferior al pactado. De este modo los defectos que por su naturaleza o su insignificancia, no alcanzan a afectar considerablemente el uso natural de la cosa, no pueden reputarse como vicios redhibitorios con eficacia suficiente para determinar la resolución del contrato o rebaja del precio. De lo contrario se introduciría un factor de inseguridad jurídica en los negocios traslativos de dominio”. (Cas., 25 marzo 1969, CXXIX, 17).

- Si los vicios enrostrados en la demanda existieran cuál de ellos tendrían la capacidad mínima de cumplir con el anterior requisito.

3.a).- La ultima calidad que debe reunir los vicios redhibitorio: “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 a su profesión u oficio”.

Los vendedores no tenían idea, ignoraban, que para vender la finca de su propiedad que es el objeto principal de la promesa de compraventa, en esta no se determina la casa de habitación, en la clausula 8 de la misma, solo se pacta “la fecha de entrega, con todas las mejoras, anexidades,



construcciones dependencias, que accedan al inmueble, usos, costumbres, servidumbres y bienes que legalmente y naturalmente le correspondan..." había que tener un "estudio de vulnerabilidad y reforzamiento", de la casa de habitación construida en el suelo de la finca, esta invención del comprador demandante la declaró después de firmada la promesa de compraventa, no hay prueba del supuesto vicio, no se aporta, es el dicho del comprador, estuvo muchas veces de visita en el predio, debía de haberlo conocido con anterioridad, pues su profesión es la de arquitecto y no esperar la firma de la promesa de compraventa para después solicitarlo, en este hecho se puede determinar su mala fe, para incumplir el contrato de compraventa. No hay responsabilidad por los vicios aparentes. El adquirente debe probar el vicio y que el mismo exista al momento de la adquisición. Artículo 167 del C.G. del P. "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagren el efecto jurídico que ellas persiguen".

## **PRUEBAS**

### **DOCUMENTALES:**

Solicito Señor Juez se sirva tener en cuenta tanto los documentos aportados por la parte demandante y los que a continuación enumero:

### **TESTIMONIALES:**

Ruégole hacer comparecer a su despacho en forma presencial o virtual señalando día y hora para tal efecto a las siguientes personas quienes declararan sobre:

1. Las Visitas que realizo el demandante antes y después de la firma del contrato de promesa y que actividades desarrolló al interior del inmueble.
2. La destinación del inmueble.
3. Los pagos de las acreencias laborales y el contrato de trabajo.

Juan Carlos González. Con C.C. No. 11'386.083. Dirección "**Finca Capicúa**" vereda Centro, **Municipio de La Vega, Cundinamarca**. Celular No. 3046636884.

María Irene Romero González. Con C.C. No. 51'958.079. Dirección "**Finca Capicúa**" vereda Centro, **Municipio de La Vega, Cundinamarca**. Celular No. 3113969546.

### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito al Despacho citar y hacer comparecer al demandante RODRIGO EMILIANO HURTADO VALLE para que en audiencia, cuya fecha y hora se servirá Usted señalar, absuelva el interrogatorio de parte que sobre los hechos de esta litis personalmente le formularé o que por escrito presentaré oportunamente.

### **DERECHO**

Artículos 879, 1914, 1915, 1925, 1884 del Código Civil; Sentencia de la Corte Suprema de Justicia en del 25 de Marzo de 1969. G.J., t. CXXIX, pág. 17; artículo 278 y 282 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.



**COMPETENCIA**

Es Usted competente por conocer de la demanda.

**NOTIFICACIONES:**

Mis poderdantes y la parte demandante en el lugar que indican en la demanda.

La suscrita en la secretaria del juzgado o en la Avenida Jiménez No. 10-58 Of. 203 y 204 de Bogotá,  
CEL 310-7790637 y en mi mail [vargasaboga@gmail.com](mailto:vargasaboga@gmail.com)

**ANEXOS:**

1.- Poder para actuar.

Atentamente,



ANA OFELIA GIRALDO VARGAS

C.C. No. 41.787.447 de Bogotá

T.P. No. 39.066 del C.S. de la J.

NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C.  
FIRMA AUTENTADA

**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 23809

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diez (10) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría cincuenta y dos (52) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0041787447 y la T.P. 39066, presentó el documento dirigido a JUEZ. y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----

e25dff92d4

10/08/2023 10:23:26

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUEZ.



**LUIS SIMON GIL GUZMAN**

Notario (52) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: e25dff92d4, 10/08/2023 10:37:29



**ABOGADA**

*Ana Ofelia Giraldo Vargas*

ASESORIA JURIDICA



Señor

Juez 24 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E S D.

REF: DECLARATIVO VERBAL DE: RODRIGO EMILIANO HURTADO  
VALLE Vs. ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL  
No. 2023 - 0 0 1 5 1



ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, mayor de edad, domiciliada y residente en la Ciudad de Bogotá, D.C., identificada como aparece al pie de mi firma, Abogada, en ejercicio del poder conferido por los demandados ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL, mayores de edad, vecinos del Municipio de La Vega, Cundinamarca en condición de demandados en el proceso de la referencia; respetuosamente solicito a su Despacho, que previo al trámite del proceso correspondiente, proceda su Despacho:

PRIMERO: Declarar probada la excepción de falta de competencia que más adelante sustento.

SEGUNDO: Remitir el Proceso al Juzgado Civil del Circuito de Villeta.

### EXCEPCIÓN

#### **Falta de competencia del Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá para conocer del presente proceso**

Fundó este modo exceptivo en que la sede judicial no tiene competencia por el factor territorial para el conocimiento del presente proceso verbal respecto del inmueble denominado "Finca Capicúa" dado que el mismo se encuentra ubicado en la vereda Centro, de la Jurisdicción del Municipio de La Vega, Departamento de Cundinamarca, y el cumplimiento de las obligaciones contractuales se llevarían a cabo en el citado Municipio de La Vega, Cundinamarca y por lo tanto se cumple lo determinado en el numeral 7 del Artículo 28 del Código General del Proceso.

El Fuero Rea hace referencia al lugar donde se encuentra el bien objeto del proceso, sin que interese la naturaleza de la acción, ya sea esta real o personal.

Fundamentos, facilidad para la práctica de pruebas y hacer expedito el cumplimiento de las

**Oficina: Av. Jiménez No.10-58 OF:204 Tels:2 431118-2 438763 Tel casa 2562505 CEL: 310 7790637 Bogotá D.C. COLOMBIA**

decisiones judiciales.

### DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo el Artículo 28 numeral 7, 100 y 101 del Código General del Proceso.

### PRUEBAS

Solicito se tenga como tal el contrato de promesa de Compraventa base de este proceso aportado por la parte demandante.

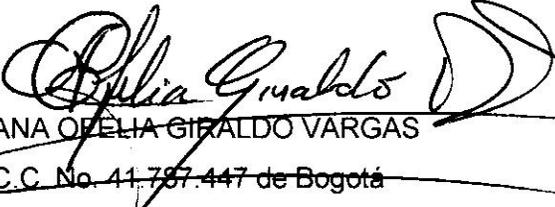
### PROCESO Y COMPETENCIA

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en el artículo 101 del C.G. del P. Es Usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

### NOTIFICACIONES

Mis poderdantes y la parte demandante en el lugar que indican en la demanda. La suscrita en la secretaria del juzgado o en la Avenida Jiménez No. 10-58 Of. 203 y 204 de Bogotá; CEL 310-7790637 y en mi mail [vargasaboga@gmail.com](mailto:vargasaboga@gmail.com)

Atentamente,

  
ANA OVELIA GIRALDO VARGAS

C.C. No. 41.797.447 de Bogotá

T.P. No. 39.066 del C.S. de la J.

NOTARIA 52 DE BOGOTÁ D.C.  
FIRMA AUTENTICADA

RE  
NOTA  
LUIS S. R.



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 23808

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diez (10) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría cincuenta y dos (52) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0041787447 y la T.P. 39066, presentó el documento dirigido a JUEZ. y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----

e25dff92d4

10/08/2023 10:23:11

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUEZ.



**LUIS SIMON GIL GUZMAN**  
Notario (52) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado  
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>  
Número Único de Transacción: e25dff92d4, 10/08/2023 10:37:29

### AM MENSAJES CERTIFICA QUE:

El día: **10 de Agosto de 2023 a las 15:34:02**, la parte interesada envió a través de nuestra plataforma digital un mensaje de datos que contiene con la información del proceso en referencia a la siguiente dirección electrónica: **jamirez@ramirezasociados.com.co - JOSE RAMON RAMIREZ CASTANO**, el cual obtuvo la siguiente respuesta:

El Correo Electrónico Obtuvo Acuse de Recibo: **SI**

Trazabilidad del Envío		Estampado Cronológico
	Fecha de envío del mensaje de datos:	2023-08-10 15:34:02
X	El mensaje se entregó correctamente al servidor de correo del destinatario.	Delivery: 2023-08-10 15:34:03Z:162.215.11.4

**Observación del Operador Postal:** (EL CORREO SE ENTREGO CORRECTAMENTE AL SERVIDOR DE CORREO DEL DESTINATARIO, EL MENSAJE NO FUE ABIERTO Y LOS ARCHIVOS ADJUNTOS NO FUERON DESCARGADOS.)

Documentos cotejados y enviados como adjuntos:

.

**Nota:** Si tiene dificultad para ver o descargar los documentos cotejados por favor ingrese a: <https://ammensajes.com>.

Código de seguimiento: LE0169628

Para constancia se firma el presente certificado el día: 2023-08-11 a las 14:57:30

Cordialmente,



**Jorge Edwin Henao Restrepo**  
Gerente AM Mensajes  
**AM MENSAJES SAS**

Señor

Juez 24 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E

S.

D.



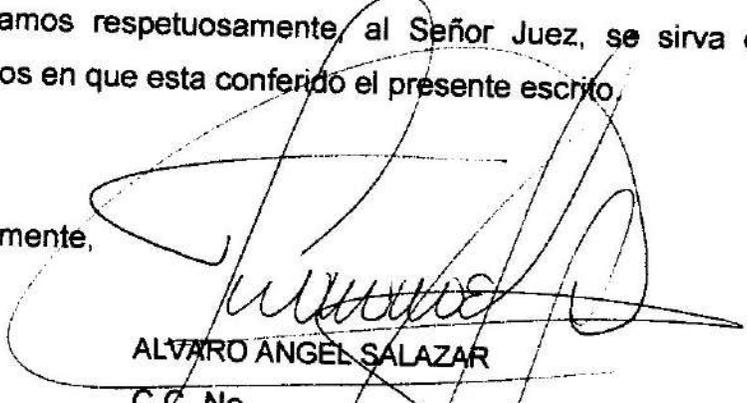
REF: DECLARATIVO VERBAL DE: RODRIGO EMILIANO HURTADO V.  
Vs. ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL  
No. 2023 - 0 0 1 5 1

ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL, ambos mayores de edad, vecinos y residenciados en la Ciudad de Bogotá D.C., identificados como aparece al pie de nuestras firmas; por medio del presente escrito, conferimos PODER amplio y suficiente a la Abogada ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 41.787.447 de Bogotá y portadora de la Tarjeta Profesional Número 39.066 del Concejo Superior de la Judicatura para que nos represente dentro del proceso de la referencia en calidad de demandados.

Facultamos a nuestra apoderada para conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir e interponer los recursos que sean necesarios en defensa de nuestros intereses.

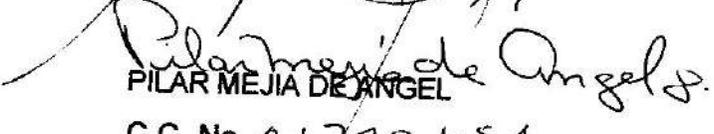
Solicitamos respetuosamente, al Señor Juez, se sirva dar personería en la forma y términos en que esta conferido el presente escrito.

Atentamente,

  
ALVARO ANGEL SALAZAR

C.C. No.

19084071

  
PILAR MEJIA DE ANGEL

C.C. No. 41.740.651.

ACEPTO,

  
ANA OFELIA GIRALDO VARGAS

C.C. # 41.787.447 de Bogotá

T.P. # 39.066 del C.S. de la J.

Mail: vargasaboga@gmail.com

**NOTARIA 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

Ante el Notario Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C. Compareció

**ANGEL SALAZAR ALVARO**  
 quien se identificó con: C.C. 19084071  
 y declaró que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra

El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento

Bogotá D.C. 2023-07-31 10:28:01

*[Firma manuscrita]*  
 FIRMA

3971-1bb54091

**CÉSAR RODRIGO BERMÚDEZ MEDINA**  
 NOTARIO (E) 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

**NOTARIA 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

Ante el Notario Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C. Compareció

**MEJIA De ANGEL PILAR**  
 quien se identificó con: C.C. 41740651  
 y declaró que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra

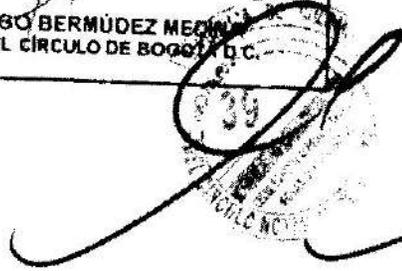
El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento

Bogotá D.C. 2023-07-31 10:28:20

*[Firma manuscrita]*  
 FIRMA

3971-9a056d9b

**CÉSAR RODRIGO BERMÚDEZ MEDINA**  
 NOTARIO (E) 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



**ABOGADA***Ana Ofelia Giraldo Vargas***ASESORIA JURIDICA**

Señor

Juez 24 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E S D.

REF: DECLARATIVO VERBAL DE: RODRIGO EMILIANO HURTADO  
VALLE Vs. ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL  
No. 2023 - 0 0 1 5 1

ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, mayor de edad, domiciliada y residente en la Ciudad de Bogotá, D.C., identificada como aparece al pie de mi firma, Abogada, en ejercicio del poder conferido por los demandados ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL, mayores de edad, vecinos del Municipio de La Vega, Cundinamarca en condición de demandados en el proceso de la referencia; me permito dar contestación a la demanda en la correspondiente oportunidad procesal, en los siguientes términos:

En cuanto:

A LOS HECHOS

AL HECHO 2.1.- Se admite, por cuanto así consta en el contrato que se aporta como base de esta demanda.

AL HECHO 2.2.- Se admite, por cuanto así consta en el contrato que se aporta como base de esta demanda.

AL HECHO 2.3.- Se admite y se reafirma el objeto de la promesa de compraventa como bien lo dice "se denomina "Finca Capicúa" tiene un área de 6.504 M2" inmueble rural ubicado en la vereda de Ucrania.

AL HECHO 2.4.- Se admite, por cuanto así consta en el contrato que se aporta como base de esta demanda.

AL HECHO 2.5.- Se admite, de acuerdo a la documentación allegada con la demanda.

AL HECHO 2.6.- Se admite y fueron pactadas "en garantía de la celebración de la ejecución de la promesa".

AL HECHO 2.7.- Se niega. Los demandados se allanaron a cumplir el contrato de promesa de compraventa prueba de ello está plasmado con la escritura de presentación otorgada en la Notaría de La Vega, Cundinamarca, en la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa fue el demandante RODRIGO EMILINO HURTADO VALLE, que se negó a recibir la escritura y el bien inmueble que como bien lo admite y lo reafirma el demandante en el HECHO 2.3.- "El inmueble rural objeto d la compraventa prometido en el contrato se denomina "Finca Capicúa" tiene un área de 6.504 M2", está identificado con el folio de matricula inmobiliaria numero 156-77581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá" se agrega que la promesa también expresa que se ubica en la Vereda de Ucrania, sector Guacamayas, Municipio de La Vega, Cundinamarca.

AL HECHO 2.8.- Se admite. No solamente las servidumbre de entrada y de agua se encuentran descritas en la promesa de compraventa, también están determinadas en el titulo antecedente de los propietarios demandados en la clausula QUINTA escritura 213 de fecha 13 de Junio de 1997 de la Notaria de La Vega.

AL HECHO 2.9.- Se admite y los demandados cumplieron con lo pactado, lo prueba la escritura de presentación número 293 de fecha 15 de Septiembre de 2022 de la Notaria Única de La Vega.

AL HECHO 2.10.- Se admite de forma parcial.

En cuanto a los "vicios o contingencias" no son los mismos, son conceptos diferentes, lo contingente de acuerdo con el Diccionario de María Moliner significa o quiere decir que: "Se aplica a las cosas que puedan suceder: no seguras o no necesarias. Contingencia (cosa posible)".

En cambio los vicios redhibitorios tienen una característica diferente, "La sola probabilidad, próxima o remota, previsible o no, de que el vicio pueda producirse con posterioridad al momento en que el riesgo se traslada al adquirente descarta el ejercicio de las citadas acciones" Sentencia Octubre 15 de 1968 C.S de J. Sala de Casación Civil.

AL HECHO 2.11.- Se admite. Como bien lo informa en la demanda, "de manera previa a la fecha de la escrituración" y de forma imprevisible, sin haber sido pactado en la promesa de compraventa, solicita planos y permisos de construcción de la casa realizada en el año de 1997; es decir, hace 25 años, y por este hecho se trata de constituir la existencia de un vicio redhibitorio a todas luces absurdo y caprichoso, solo imaginado por el promitente comprador como excusa para no cumplir lo pactado, que tiene como objeto principal la venta de una finca rural incluida todas sus mejoras y construcciones y no solamente una casa habitacional ya que lo secundario sigue la suerte de lo principal que es el lote de terreno.

AL HECHO 2.12:- Se admite. Por inexistencia de los mismos, para la fecha de construcción de la casa no existía la Ley ni el plan de ordenamiento territorial, no había a quien pedirle permiso ni licencia de subdivisión de predios rurales, además nunca se pacto en la promesa de compraventa dichos requerimientos, el demandante comprador que tiene como profesión según lo señala es Arquitecto, debería saberlo antes de la firma de la promesa de compraventa, si lo hubiera informado se habría o no pactado su reconocimiento y de esta forma se constituía en uno de los objetos de la compraventa. El demandante visito la finca muchas veces, solicito permiso a los demandados para quedarse en ella todo un día, el fue el que elaboró en su integridad el contrato de promesa de

compraventa, que mis prohijados firmaron sin ninguna objeción.

AL HECHO 2.13:- Se admite. Obvio con la firma de la promesa de venta y el demandante siendo arquitecto, se atribuyo ese derecho, que mis poderdantes lo tomaron como una actitud de buena fe.

AL HECHO 2.14:- Se niega. Las supuestas contingencias manifestadas por el promitente comprador para incumplir lo pactado y que afectan la casa de habitación incluida en la venta de la finca Capicúa, no constituyen ningún vicio redhibitorio y así lo define la Ley Artículo 1925 del C.C.

Al sub-hecho 2.14.1.- Se admite. Obvio la construcción fue realizada en el año de 1997 y el vendedor o sea los demandados son "obligados a entregar lo que reza el contrato" Artículo 1884 C.C. El comprador no expreso este motivo al momento de la contratación de la venta del inmueble como condición para la compra, en consecuencia no es obligatorio para los promitentes vendedores. Este supuesto motivo lo oculto el promitente comprador que teniendo como profesión la arquitectura; es decir, poseía el conocimiento, la técnica, la experiencia y no se lo manifestó a los promitentes vendedores al momento del contrato, si lo hubiera hecho los promitentes vendedores no habrían suscrito la promesa de venta o hubieran tomado alguna otra medida en la negociación.

Al sub-hecho 2.14.2.- Se admite. De nuevo es una obviedad la construcción fue realizada en el año de 1997, la manifiesta fehacientemente la prueba documental que el demandante allega con la demanda, el documento expedido por la alcaldía con fecha 14 de Septiembre de 2022, denominado "USO DEL SUELO" dice de forma textual: "En cumplimiento de lo establecido en el acuerdo 013 Enero de 2007 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Vega y se modifica parcialmente el Acuerdo 035 de 2000", demuestra la inexistencia de la licencia de construcción. Otra cosa es que el promitente comprador demandante hubiera pactado dentro de la negociación el reconocimiento de la construcción, exigencia que hubiera podido hacerle en su momento a los vendedores, siendo el comprador arquitecto y teniendo el conocimiento de que dicho acto para la compra lo consideraba necesario, para lo cual los promitentes vendedores tomarían la decisión de realizar si o no la negociación.

Al sub-hecho 2.14.3.- Se niega. Las acreencias laborales del trabajador no son objeto de la negociación, nunca se han pactado, no hay sustitución laboral, el trabajador solo tiene una relación de subordinación con los promitentes vendedores, es una falacia lo manifestado en este hecho y no hace parte de la controversia para el incumplimiento del contrato por parte del demandante.

AL sub-hecho 2.14.4.- Se admite. Lo pactado en la promesa de compraventa dice: "DE AGUAS: EL PREDIO MATERIA DE LA VENTA SE BENEFICIA DE UNA SERVIDUMBRE DE AGUA POR EL SISTEMA DE MANGUERA DE MEDIA PULGADA (1/2) ENTERRADA PROVENIENTE DE UN TANQUE DE ALMACENAMIENTO UBICADO Y CONSTRUIDO DENTRO DEL PREDIO MARCADO CON EL NUMERO DOS (2), tanque que a su vez se aprovisiona del recurso proveniente de otra finca de propiedad del vendedor", de la misma forma dice la escritura pública número 213 del 13 de Junio de 1997 por la cual adquirieron los demandados el lote de terreno por compra al Señor JOSE ALBERTO BASTIDAS GUZMAN, quien a continuación y por la misma escritura pública citada se reservo el resto de terreno y sobre este resto de terreno realizo la partición o división material en



propietarios y poseedores de inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra de interés público. Y con las varias visitas que hizo el comprador al predio se pudo dar cuenta que no existían obras de interés público. Este impuesto no se aplica en el Municipio de La Vega, si existiera su aplicación estaría registrado o se reflejaría en el folio de matrícula inmobiliaria o certificado de tradición en el cual no figura, en el mismo sentido hay Municipios que registran el efecto de plusvalía y hay otros como el Municipio de La Vega, que no entrega o expide el paz y salvo de Tesorería y Catastro mientras no esté cancelado el efecto de la plusvalía del lote de terreno, aquí los demandados presentaron el paz y salvo del impuesto predial lo que significa que el lote de terreno finca Capicúa, según el plan básico de ordenamiento territorial no estaba sujeto a dicho pago y se encuentra a paz y salvo por todo concepto y contribución.



AL HECHO 2.21:- Se niega. El demandante Señor RODRIGO EMILIANO HURTADO VALLE alegando supuestos vicios redhibitorios, que los ha llamado "contingencias" ha incumplido lo pactado en la promesa de compraventa, lo cual conlleva a que alegando su propia culpa pretende derivar algún beneficio, como es la de no pagar la clausula penal y solicitar perjuicios que no se han causado por parte de los demandados.

AL HECHO 2.22:- Se admite.

AL HECHO 2.23:- Se admite.

AL HECHO 2.24:- Se admite.

#### A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda. Solicito negar las pretensiones del demandante y absolver a la parte demandada; condenar a aquel a las costas del proceso. Solicito se dicte sentencia que declare probada la excepción de

#### **EXCEPCION DE FONDO O DE MERITO**

##### **1) Inexistencia de las causas invocadas por la parte demandante**

EL Señor RODRIGO EMILIANO HURTADO VALLE, se negó a suscribir la escritura pública de compraventa del lote de terreno prometido, incumplimiento así lo pactado por los mismos hechos determinados en la demanda, alegando supuestos vicios por evicción o redhibitorios inexistentes, llamados por el demandante "contingencias" tomados como excusa con el objeto de derivar algún beneficio económico como lo demuestra en los hechos y la pretensiones de la demanda.

De acuerdo con los hechos según el demandante estos "vicios redhibitorios y por evicción dentro de los cuales se encuentran incluidos los de contingencia conocidos por las partes", en resumidas cuentas son: La inexistencia de planos y permisos que dieron lugar a la construcción de la casa edificada en el inmueble; que el inmueble no cuenta con estudio de vulnerabilidad y reforzamiento; que el inmueble no cuenta con licencia de construcción ni tiene proceso de licenciamiento en curso;

que en el inmueble habitan trabajadores de los demandados que ejercen el rol de mayordomos del inmueble. Las obligaciones laborales de los demandados con sus trabajadores no habían sido liquidadas en debida forma, ante obligaciones salariales, parafiscales y de seguridad social; que el tanque del agua del inmueble se encuentra ubicado en otro predio en contravía a lo estipulado en la cláusula 3 del contrato, referenciado en el numeral 2.8 de la presente demanda "

El Artículo 1915 del Código Civil, sin ser una norma sustancial determina "que los vicios redhibitorios reúnen las calidades siguientes:

1a).- Haber existió al tiempo de la venta.

a.- Los supuestos vicios enunciados tomados como redhibitorios o por evicción no existen, constituyen elucubraciones mentales del demandado, para la época que se construyó la casa de habitación dentro del predio, no había posibilidad de solicitar licencias de construcción ni subdivisión de predios rurales, la entidad encargada apenas se estaba creando, la Ley 388 fue expedida por el Congreso de la Republica el 18 de Julio de 1997, en el artículo 7 numeral 4 ordena a los "Municipio formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial" y el Municipio de La Vega expidió el Acuerdo 035 de 2002 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial para el Municipio de La Vega, la escritura de compraventa firmada por los demandados se realizó el 13 de Junio de 1997 es decir, un mes antes de que se expidiera la Ley, la construcción se realizó en el mismo año, es decir, cinco (5) años antes de que se expidiera el Acuerdo 035 de 2002, en cuanto al "estudio de vulnerabilidad y reforzamiento", el comprador visitó varias veces el predio, y si él consideraba este hecho un vicio supuestamente redhibitorio no lo declaró, debía haberlo conocido, declara en la firma de la escritura de presentación que su profesión es la de arquitecto, sin embargo los vendedores actuaron con buena fe, no es la costumbre en la región que la venta de un predio rural en donde se halla construida una casa de habitación se soliciten "estudios de vulnerabilidad y reforzamiento", además después de haber firmado una promesa de contrato y tenerlos como excusa para incumplir el contrato prometido solicitando perjuicios económicos.

b.- En relación a las acreencias laborales o deudas de los trabajadores de las cuales no aporta ninguna prueba solamente el dicho del demandante, por el solo sentido común así fuera cierto, que no lo es, no constituyen ningún vicio, este supuesto hecho inexistente no resiste un argumento lógico en relación con el incumplimiento del contrato por parte del demandante.

c.- El tanque del suministro de agua, su ubicación está determinada en el título antecedente la escritura pública número 213 del 13 de Junio de 1997 por la cual adquirieron los demandados el lote de terreno por compra al Señor JOSE ALBERTO BASTIDAS GUZMAN, quien a continuación y por la misma escritura pública citada se reservó el resto de terreno y sobre este resto de terreno realizó la partición o división material en seis (6) lotes de terreno (tampoco existía para la fecha la expedición de licencias de subdivisión para efectuar dicho acto), que los denominó "LOTE NUMERO UNO (1)", "LOTE NUMERO DOS (2)", "LOTE NUMERO TRES (3)", hasta el "LOTE NUMERO SEIS (6)", y la ubicación del tanque de almacenamiento de agua se refiere al lote "LOTE NUMERO DOS (2)", de propiedad del vendedor JOSE ALBERTO BASTIDAS GUZMAN. En razón a la sola definición de la ley Artículo 879 del C.C. "Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño". La servidumbre está descrita de forma textual y de la misma forma en la promesa de compraventa.



d).- No existe, ni ha existió ni existirá valorización por beneficio general ni local en el Municipio de La Vega, Cundinamarca, es casi un hecho notorio, en muy pocos municipios existe pagos por valorización, y es que la valorización por definición es un tributo que pagan los propietarios y poseedores de inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra de interés público. Y con las varias visitas que hizo el comprador al predio o lote de terreno se pudo dar cuenta y averiguar la existencia de obras de interés público, la única que existió fue por la construcción de la Autopista Bogotá Medellín, inicialmente se trato de cobrar su valorización que se reflejaba en los folios de matricula inmobiliaria de los predios obligados a ello y por último se determino que era una obra de La Nación. El impuesto de valorización no se aplica en el Municipio de La Vega, si existiera estaría registrado o se reflejaría en el folio de matricula inmobiliaria o certificado de tradición en el cual no figura, en el mismo sentido hay Municipios que registran el efecto de plusvalía y hay otros como el Municipio de La Vega, que no entregan o expide el Paz y Salvo de Tesorería y Catastro por el pago del impuesto predial, mientras no esté cancelado el efecto de la plusvalía, del lote de terreno objeto de la venta, aquí los demandados presentaron el paz y salvo del impuesto predial, lo que significa que el lote de terreno finca Capicúa, según el plan básico de ordenamiento territorial no estaba sujeto a dicho pago y se encuentra a paz y salvo por todo concepto y contribución.

2.a).- La otra calidad que debe reunir los vicios redhibitorios:- "Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente..."

Este requisito se refiere a la gravedad o la magnitud del defecto, se podrian considerar los supuestos vicios en dicho sentido.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia del 25 de Marzo de 1969. G.J., t. CXXIX, pág. 17 manifestó: "Lo cual significa que el vicio redhibitorio no consiste en imperfecciones o defectos que incomoden o desagraden al comprador, ni en factores extraños al uso natural de la cosa vendida. El vicio no ha de ser, pues, leve, sino grave, por estorbar del todo el uso ordinario del bien enajenado o por reducirlo en forma considerable".

"La gravedad o importancia del vicio impide por completo o disminuye el uso natural en un grado que autorice la presunción de que, conociéndolo el comprador, no hubiera efectuado la compra o la hubiera hecho por un precio inferior al pactado. De este modo los defectos que por su naturaleza o su insignificancia, no alcanzan a afectar considerablemente el uso natural de la cosa, no pueden reputarse como vicios redhibitorios con eficacia suficiente para determinar la resolución del contrato o rebaja del precio. De lo contrario se introduciría un factor de inseguridad jurídica en los negocios traslaticios de dominio". (Cas., 25 marzo 1969, CXXIX, 17).

- Si los vicios enrostrados en la demanda existieran cuál de ellos tendrían la capacidad mínima de cumplir con el anterior requisito.

3.a).- La ultima calidad que debe reunir los vicios redhibitorio: "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 a su profesión u oficio".

Los vendedores no tenían idea, ignoraban, que para vender la finca de su propiedad que es el objeto principal de la promesa de compraventa, en esta no se determina la casa de habitación, en la clausula 8 de la misma, solo se pacta "la fecha de entrega, con todas las mejoras, anexidades,



construcciones dependencias, que accedan al inmueble, usos, costumbres, servidumbres y bienes que legalmente y naturalmente le correspondan..." había que tener un "estudio de vulnerabilidad y reforzamiento", de la casa de habitación construida en el suelo de la finca, esta invención del comprador demandante la declaró después de firmada la promesa de compraventa, no hay prueba del supuesto vicio, no se aporta, es el dicho del comprador, estuvo muchas veces de visita en el predio, debía de haberlo conocido con anterioridad, pues su profesión es la de arquitecto y no esperar la firma de la promesa de compraventa para después solicitarlo, en este hecho se puede determinar su mala fe, para incumplir el contrato de compraventa. No hay responsabilidad por los vicios aparentes. El adquirente debe probar el vicio y que el mismo exista al momento de la adquisición. Artículo 167 del C.G. del P. "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagren el efecto jurídico que ellas persiguen".

## PRUEBAS

### DOCUMENTALES:

Solicito Señor Juez se sirva tener en cuenta tanto los documentos aportados por la parte demandante y los que a continuación enumero:

### TESTIMONIALES:

Ruégole hacer comparecer a su despacho en forma presencial o virtual señalando día y hora para tal efecto a las siguientes personas quienes declararan sobre:

1. Las Visitas que realizo el demandante antes y después de la firma del contrato de promesa y que actividades desarrolló al interior del inmueble.
2. La destinación del inmueble.
3. Los pagos de las acreencias laborales y el contrato de trabajo.

Juan Carlos González. Con C.C. No. 11'386.083. Dirección "Finca Capicúa" vereda Centro, Municipio de La Vega, Cundinamarca. Celular No. 3046636884.

María Irene Romero González. Con C.C. No. 51'958.079. Dirección "Finca Capicúa" vereda Centro, Municipio de La Vega, Cundinamarca. Celular No. 3113969546.

### INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al Despacho citar y hacer comparecer al demandante RODRIGO EMILIANO HURTADO VALLE para que en audiencia, cuya fecha y hora se servirá Usted señalar, absuelva el interrogatorio de parte que sobre los hechos de esta litis personalmente le formularé o que por escrito presentaré oportunamente.

### DERECHO

Artículos 879, 1914, 1915, 1925, 1884 del Código Civil; Sentencia de la Corte Suprema de Justicia en del 25 de Marzo de 1969. G.J., t. CXXIX, pág. 17; artículo 278 y 282 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.



**COMPETENCIA**

Es Usted competente por conocer de la demanda.

**NOTIFICACIONES:**

Mis poderdantes y la parte demandante en el lugar que indican en la demanda.

La suscrita en la secretaria del juzgado o en la Avenida Jiménez No. 10-58 Of. 203 y 204 de Bogotá,  
CEL 310-7790637 y en mi mail [vargasaboga@gmail.com](mailto:vargasaboga@gmail.com)

**ANEXOS:**

1.- Poder para actuar.

Atentamente,



ANA OFELIA GIRALDO VARGAS

C.C. No. 41.787.447 de Bogotá

T.P. No. 39.066 del C.S. de la J.



NOTARIA 57 DE BOGOTÁ  
FIRMA AUTENTADA

**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 23809

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diez (10) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría cincuenta y dos (52) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0041787447 y la T.P. 39066, presentó el documento dirigido a JUEZ. y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----

e25dff92d4

10/08/2023 10:23:26

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUEZ.



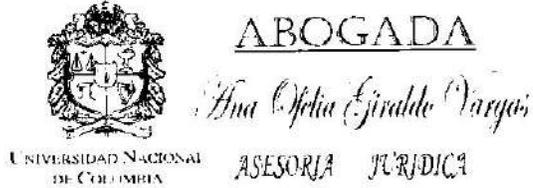
**LUIS SIMON GIL GUZMAN**

Notario (52) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: e25dff92d4, 10/08/2023 10:37:29





Señor

Juez 24 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

E S D.

REF: DECLARATIVO VERBAL DE: RODRIGO EMILIANO HURTADO  
VALLE Vs. ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL  
No. 2023 - 0 0 1 5 1



ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, mayor de edad, domiciliada y residente en la Ciudad de Bogotá, D.C., identificada como aparece al pie de mi firma, Abogada, en ejercicio del poder conferido por los demandados ALVARO ANGEL SALAZAR y PILAR MEJIA DE ANGEL, mayores de edad, vecinos del Municipio de La Vega, Cundinamarca en condición de demandados en el proceso de la referencia; respetuosamente solicito a su Despacho, que previo al trámite del proceso correspondiente, proceda su Despacho:

PRIMERO: Declarar probada la excepción de falta de competencia que más adelante sustento.

SEGUNDO: Remitir el Proceso al Juzgado Civil del Circuito de Villeta.

### EXCEPCIÓN

#### Falta de competencia del Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá para conocer del presente proceso

Fundó este modo exceptivo en que la sede judicial no tiene competencia por el factor territorial para el conocimiento del presente proceso verbal respecto del inmueble denominado "Finca Capicúa" dado que el mismo se encuentra ubicado en la vereda Centro, de la Jurisdicción del Municipio de La Vega, Departamento de Cundinamarca, y el cumplimiento de las obligaciones contractuales se llevarían a cabo en el citado Municipio de La Vega, Cundinamarca y por lo tanto se cumple lo determinado en el numeral 7 del Artículo 28 del Código General del Proceso.

El Fuero Rea hace referencia al lugar donde se encuentra el bien objeto del proceso, sin que interese la naturaleza de la acción, ya sea esta real o personal.

Fundamentos, facilidad para la práctica de pruebas y hacer expedito el cumplimiento de las

decisiones judiciales.

#### DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo el Artículo 28 numeral 7, 100 y 101 del Código General del Proceso.

#### PRUEBAS

Solicito se tenga como tal el contrato de promesa de Compraventa base de este proceso aportado por la parte demandante.

#### PROCESO Y COMPETENCIA

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en el artículo 101 del C.G. del P. Es Usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

#### NOTIFICACIONES

Mis poderdantes y la parte demandante en el lugar que indican en la demanda.  
La suscrita en la secretaria del juzgado o en la Avenida Jiménez No. 10-58 Of. 203 y 204 de Bogotá; CEL 310-7790637 y en mi mail [vargasaboga@gmail.com](mailto:vargasaboga@gmail.com)

Atentamente,

  
ANA OPELIA GIRALDO VARGAS  
C.C. No. 41.787.447 de Bogotá  
T.P. No. 39.066 del C.S. de la J.

NOTARIA 52 DE BOGOTÁ D.C.  
FIRMA AUTENTICADA

18 JUN 2023  
S. GIL GUZMAN  
NOTARIO (E)



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 23808

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diez (10) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría cincuenta y dos (52) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ANA OFELIA GIRALDO VARGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0041787447 y la T.P. 39066, presentó el documento dirigido a JUEZ. y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----

e25dff92d4

10/08/2023 10:23:11

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUEZ.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
52 BOGOTA, D.C.  
GIL GUZMAN  
NOTARIO (E)



**LUIS SIMON GIL GUZMAN**

Notario (52) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: e25dff92d4, 10/08/2023 10:37:29