

JAIRO ALBERTO MALDONADO MARTÍNEZ  
 ABOGADO  
 UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO  
 Calle 14 No. 18 – 87 Barrio San Vicente. Cel. 3046722268  
 Correo : jamaldona@hotmail.com  
 Valledupar – Cesar

\*\*\*\*\*

Doctor  
 JESÚS ARMANDO ZAMORA SUAREZ  
 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
 SALA CIVIL- FAMILIA- LABORAL  
 E. S. D.  
 REF. Proceso Ordinario – Acción Redhibitoria.

---

CORREO : secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

des02scflts@cendoj.ramajudicial.gov.co

Demandante: PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ

Demandados: SOCIEDAD ORBE S.A.

RADICACIÓN No. 20001-31-03-002-2010-00592-01

Asunto: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN – EL CUAL YA FUE  
 SUSTENTADO -

JAIRO ALBERTO MALDONADO MARTÍNEZ , de condiciones civiles conocidas dentro del proceso de la referencia , respetuosamente me dirijo a su Despacho , para dentro del término legal VOLVER A SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN IMPETRADO EN FORMA OPORTUNA CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA POR EL DOCTOR GERMÁN DAZA ARIZA COMO JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR ; PROVIDENCIA DEL 20 DE FEBRERO DE 2017 , QUE DENEGÓ LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA , Y CONTRARIOS ENSU , SE REVOQUE LA MISMA, Y CONSEQUENTEMENTE SE ACCEDA A LAS PETICIONES , DE ACUERDO A LO PLASMADO EN LA DEMANDA EN COMENTO :

#### CONSIDERACIONES LEGALES :

Es de notable importancia y pongo de presente que ME REAFIRMO EN CADA UNO DE LOS ASPECTO EN QUE SE FUNDAMENTÓ LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO OPORTUNAMENTE CONTRA LA SENTENCIA OBJETO DE REPROCHE DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2017 , Y QUE DEBIDO A ASPECTOS TÉCNICOS Y

DE FUERZA MAYOR , ME FUE IMPOSIBLE RECUPERARLA , PARA PLASMARLA NUEVAMENTE EN EL PRESENTE ESCRITO , LO CUAL DEJO CONSTANCIA , AL RESPECTO , **E IGUALMENTE SE DEBE TENER EN CUENTA LO RESUELTO POR LA HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL , CON Ponencia del Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA , STC6687 DE FECHA 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 . RADICACIÓN No. 11001-02-03-000-2020-020048-00 . RESPECTO A QUE EL RECURSO DE APELACIÓN SE INTERPUSO EN VIGENCIA DEL CANON 327 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO , Y SE AMPARA EL DEBIDO PROCESO Y ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA .**

Por otro lado , la decisión tomada en su momento por el señor JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR ; TIENEN SU SUSTENTO EN DENEGAR LAS PRETENSIONES POR LA EXISTENCIA DE COSA JUZGADA , DEBIDO A LA EXISTENCIA DE UNA CONCILIACIÓN FALLIDA , PRECEDENTE AL MOMENTO DE IMPETRAR LA DEMANDA Y QUE NO SE TRATO DE DIRIMIR LO PRETENDIDO EN LA DEMANDA Y FUE INCUMPLIDA EN SU INTEGRIDAD POR LA PARTE PASIVA DE LA LITIS , SOCIEDAD ORBE S.A.

Es de anotar , que dentro del devenir procesal y con las pruebas documentales aportadas, se logró probar que la SOCIEDAD ORBE S.A. mediante Escritura Pública No 740 de fecha 20 de marzo de 2009, de la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar , enajenó a título de compraventa a favor de mi mandante PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ un inmueble ubicado en la ciudad de Valledupar, identificado como Casa 19 de la Manzana D, Calle 3 N No. 23 C 192 del conjunto Cerrado ROSARIO NORTE II , con Matricula inmobiliaria número 190- 116460 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar , con una extensión superficial de 102 metros cuadrados y delimitado por los siguientes linderos: Por el NORTE , en una extensión de 6 metros lineales con Lote L ; por el SUR , en una extensión de 6 metros lineales con Vía Interna ; por el ESTE , en una extensión de 17 metros lineales , con Lote No. 20 de la misma manzana ; y, por el OESTE , en una extensión de 17 metros lineales , con Lote No. 18 de la misma manzana. La vivienda consta de dos (2) plantas, así: PRIMERA PLANTA.- Sala, Estudio, Comedor, Cocina, Patio y Lavadero. SEGUNDA PLANTA.- Tres (3) habitaciones y dos (2) baños.

Igualmente que el valor de la compraventa del inmueble fue de CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$57'000.000.00), cuyo pago fue así: la suma de DIECISIETE MILLONES CIEN MIL PESOS M/L (\$17'100.000.00) como cuota inicial, la cual se pagó en su totalidad a favor de la demandada SOCIEDAD ORBE S.A. y el saldo , es decir, la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/L( \$ 39'900.000.00), con un crédito otorgado por el BANCO DAVIVIENDA S.A., garantizando su pago con la HIPOTECA POR CUANTÍA INDETERMINADA, saldo que no se ha pagado en su totalidad.

Una vez entregado el bien objeto del contrato citado en el primer



hecho de la demanda y pasado aproximadamente seis (6) meses, mi poderdante descubrió que estaban apareciendo grandes grietas y fisuras en las paredes de la sala, habitaciones, escaleras, que se convirtieron en Huecos de Gran magnitud, especialmente entre las uniones de las paredes, inclusive se apreciaba la entrada por los huecos. Igualmente se presentaban grietas en los pisos, que dan la impresión de problemas estructurales y del suelo en que se encuentra construido el inmueble, esta situación no era conocida por mi mandante PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ al momento de suscribir el contrato y si hubiese conocido tal circunstancia, mi poderdante lo habría adquirido por un menor precio. Vicio este que debió existir de manera previa al momento de la venta.

Mi poderdante no tuvo conocimiento de la existencia de éste vicio, tampoco pudo conocerlo fácilmente pues mi poderdante es ama de casa, un oficio ajeno al conocimiento de tales defectos, que corresponde a un Ingeniero Civil, especializado en Suelos.

Dentro del contrato citado en el hecho primero de la presente demanda, si bien es cierto mi mandante en la Cláusula Cuarta. Parágrafo. Renunció a la condición resolutoria, no renunció a la rebaja del precio por los vicios redhibitorios del bien inmueble objeto del contrato.

El demandado SOCIEDAD ORBE S.A., en su condición de constructora de inmuebles, debía conocer los defectos y problemas de los suelos en que del bien, que se constituyen en vicios redhibitorios.

Mi mandante PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ como requisito de procedibilidad citó a los demandados a una AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la cámara de Comercio de Valledupar, Audiencia que se celebró con fecha 4 de octubre de 2010, en donde la SOCIEDAD ORBE S.A. se comprometió a adelantar una visita y entregar un diagnóstico de la situación del inmueble, lo primero lo efectuó pero no lo segundo.

Es de anotar, que el compromiso, era realizar el diagnóstico de las fallas estructurales presentadas en el inmueble, pero por razones imputables a la parte demandada no fue posible determinarlas, de tal manera, que no hizo tránsito a cosa juzgada lo conciliado inicialmente.

Consecuentemente, en el dictamen pericial rendido por el doctor ADRIAN RIVERA MARTÍNEZ, realizado se demostró cada una de las falencias técnicas del inmueble, atribuibles a la mala construcción por parte del extremo procesal pasivo de la presente demanda.

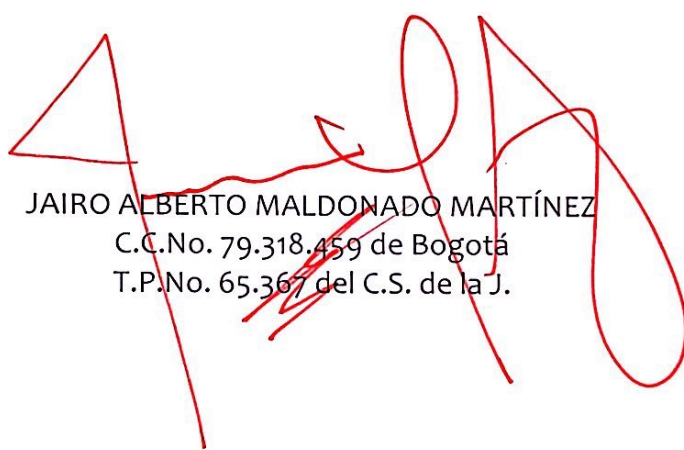
Esos vicios existentes y probados , de los cuales mí poderdante , no podía tener conocimiento , determinaron la existencia de los perjuicios materiales y morales causados .

Es de anotar , que no existe la Cosa Juzgada , soporte de la sentencia atacada ; La cosa juzgada es una institución jurídico procesal mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia y en algunas otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas.

En el caso sub examine no se resolvió la controversia al momento de la Audiencia de Conciliación Fallida, solo se acordaron ciertos aspectos relativos a determinar , si existían o no fallas estructurales en el inmueble .

De tal manera , señor Magistrado , que se debe REVOCAR en su integridad la providencia atacada y contrario sensu , acceder a las pretensiones de la demanda .

Atentamente,



JAIRO ALBERTO MALDONADO MARTÍNEZ  
C.C.No. 79.318.459 de Bogotá  
T.P.No. 65.367 del C.S. de la J.