

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA
Abogada Titulada

Doctora
GLORIA LEICY RIOS SUAREZ
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Calle 26 número 27-00. Oficina 202-A- PALACIO DE JUSTICIA
Tuluá – Valle del Cauca
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL SUMARIA DE ACCIÓN REDHIBITORIA Y RECLAMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR VICIOS OCULTOS EN COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

DEMANDANTE: FABIOLA VIVAS VALDERRAMA

DEMANDADO: CARLOS HOLMES GARCIA MÉNDEZ, DEICY LILIANA GARCIA MÉNDEZ, RODRIGO GARCÍA MÉNDEZ y ROSALBA GARCÍA MÉNDEZ

RADICADO: 2020-0164

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 31.188.851 de Tuluá (Valle del Cauca), portadora de la T.P. Nro. 42.112 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada de los señores **DEICY LILIANA GARCIA MENDEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.717.696 expedida en Tuluá (Valle del Cauca), **CARLOS HOLMES GARCIA MENDEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.348.511 expedida en Tuluá (Valle del Cauca), **ROSALBA GARCIA MENDEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 29.993.279 expedida en Zarzal (Valle del Cauca), y **RODRIGO GARCIA MENDEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.355.162 expedida en Tuluá (Valle del Cauca), obrando en calidad de DEMANDADOS en DEMANDA VERBAL SUMARIA DE ACCIÓN REDHIBITORIA Y RECLAMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR VICIOS OCULTOS EN COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, promovido por la señora FABIOLA VIVAS VALDERRAMA, por medio del presente escrito dentro del término de traslado de la demanda, contestamos la demanda, proponemos excepciones de mérito contra las pretensiones; en los siguientes términos:

1

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto, que mediante la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, la demandante en calidad de compradora adquirió de los demandados en calidad de vendedores, mediante compraventa, el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria # 384-15325 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, distinguido con el número catastral 01-01-0486-0019-000.

Precisando que las partes contratantes u otorgantes del instrumento público en referencia dejaron expresa constancia de su libre e incondicional manifestación de voluntad, perfeccionándose el contrato de compraventa, al haberse convenido la cosa y el precio según lo establece el 1857 del Código Civil, como consta en el texto de la escritura y los respectivos anexos que la integran.

AL SEGUNDO: No es cierto que al señor EDUARDO ANDRES MESA ARANGO, se le haya manifestado que a la casa objeto de este proceso, se le hubiera cambiado el alcantarillado, ya que lo único que se le cambio a la casa fue el piso, porque en su momento no habían

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

humedades en ninguna parte de la casa, situación que se probara con el testimonio del señor EDUARDO ANDRES MESA ARANGO; no obstante el señor JAIME JULIO VARGAS ARENAS, esposo de la compradora aquí demandante antes de suscribir contrato de compraventa estuvo con un hijo ingeniero civil revisando toda la casa, sin que manifestara ninguna inconformidad.

AL TERCERO: Es cierto, los contratantes convinieron de manera libre, voluntaria y de común acuerdo el precio, situación normal en toda compraventa, como consta en el punto segundo y el párrafo primero y segundo de la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca.

AL CUARTO: Lo cierto es que la señora demandante por su propia voluntad y preferencia quiso adecuar su casa recién comprada, pero al momento en que recibió la casa estaba en buenas condiciones y completamente funcional, ya que al momento de remodelar su cocina, no existían humedades que fueran originadas por la ruptura de algún tubo, motivo por el cual al no existir humedad o fractura en el tubo de alcantarillado no era necesario su cambio; no obstante si la demandante encontró un tubo de cemento en la cocina fue porque levanto el piso de cerámica recién instalado y en buen estado, teniendo pleno conocimiento de que se trataba de una vivienda usada, no obstante mi poderdante cuando hizo cambiar el piso de toda la casa nunca encontró humedades, por lo que no podemos hablar de un vicio oculto, ya que si la compradora quiso remodelar la casa, tenía que asumir los riesgos que conllevaba la realización de una obra en una casa de habitada, además la demandante en la remodelación de la casa también instalo ventanas en todas las habitaciones y por ende al realizar estos trabajos, es normal que no le permitieran tener un goce completo del bien inmueble adquirido, si lo habita y simultáneamente ejecuta obras de remodelación.

AL QUINTO: No es cierto, ya que, si observamos las presuntas facturas aportadas por la demandante, pese a que son cotizaciones en su mayoría, refieren compra de materiales diversos, cuyo uso puede corresponder a las diversas obras de remodelaciones que ha realizado la demandante, como la adecuación de un cuarto del bien inmueble que convirtieron en baño y por ende, tenían que adecuar la tubería que iban a instalar para el nuevo baño a la tubería ya existente en el alcantarillado de la casa, en consecuencia, la aquí demandante pretende que los vendedores cancelen el valor de las adecuaciones o cambios realizados en el bien inmueble como lo fue convertir una habitación en un baño, según se infiere de las facturas y cotizaciones, donde consta la compra de cerámica para pared y en tal sentido, no es lógico que el alcantarillado vaya en la pared, como consecuencia de lo anterior solicito se revisen las facturas aportadas para probar la contestación de este hecho. Se deja constancia que ese cuarto que fue remodelado en un baño, era el que utilizaba la familia García Méndez como el cuarto de San Alejo. La demandante le da destinación para un baño.

Se puede establecer que la demandante señora FABIOLA VIVAS VALDERRAMA, no ha tenido la obligación de reemplazar la tubería, en consideración a que los contratantes convinieron en una compraventa, venta que se reputa perfecta al haber convenido las partes en la cosa y en el precio, teniendo en cuenta que los demandados consideran que la casa se encontraba en buen estado, advirtiendo que se trata de una casa usada, como consta al revisar el certificado de tradición, respecto de la cual no se estipulo en ninguna parte del contrato características diferentes a las que se describen en el contrato, en consecuencia las tuberías estaban funcionales, lo que significa que la demandante como propietaria actual de la casa, de forma libre y voluntaria al parecer cambio la tubería, no por necesidad, ni por obligación, sino por preferencia, en consecuencia los gastos de mano de obra y materiales que pretenda acreditar de haberse causado, corresponderán a adecuaciones posteriores

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

realizadas por su preferencia. Y no es cierto que las contratantes ni terceras personas autorizadas por los contratantes hubiesen estipulado condiciones diferentes atribuibles a la venta de una vivienda usada.

AL SEXTO: No es cierto, como se expresó en el hecho anterior, la aquí demandante al realizar varias obras de remodelación, como convertir un cuarto en un baño, por lógica y sentido común tenía que conectar la tubería que decidió instalar a la red principal del alcantarillado, ahora bien, la tubería del alcantarillado al momento de la entrega del inmueble era funcional, por lo tanto, ejecutar una obra con el fin de cambiar parcial o totalmente el alcantarillado, no era necesario, por lo que, al observar las facturas se colige que se construyó un baño, se instaló piso de pared, se reemplazó piso conociendo que el que había estaba en buen estado, inclusive también en las facturas hay compra de tubería de ½ que es la que se usa para el agua potable deduciéndose que la aquí demandante pretende cobrar a los vendedores la conversión de un cuarto en un baño.

Ahora bien con respecto al avalúo realizado al bien inmueble, debe tenerse en consideración que desde la principios del mes de octubre del año 2019 las partes compradora y vendedores de común acuerdo, de manera libre, voluntaria y sin coacción alguna pactaron el precio que ratificaron en la escritura pública de compraventa, en la suma de (\$120.000.000 MCTE) CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS, por lo tanto la compradora, hoy demandante, no puede pretender la adecuación del justo precio, ya que no existió ni existe en la actualidad ninguna lesión enorme, ni tampoco existe un vicio oculto, en razón a que lo que existe por parte de la compradora fue la decisión libre y voluntaria de la actual propietaria en ejecutar obras de remodelación del bien inmueble que compro, tanto es así, que a las habitaciones les instalo ventanas, acondiciono una habitación construyendo en ella un baño, en tal sentido, los vendedores no pueden sufragar las remodelaciones del bien inmueble efectuadas por la aquí demandante.

AL SÉPTIMO: No es cierto que existen perjuicios materiales ni morales, pues como se ha reiterado la señora FABIOLA VIVAS VALDERRAMA demandante y compradora del bien inmueble, desde que ocupo el bien inmueble, siempre ha estado remodelando su propiedad, tanto es así que le abrió huecos a las paredes de las habitaciones para instalar ventanales, convirtió un cuarto en baño, reemplazo piso e instalo piso de pared, por lo tanto si tenemos en cuenta todas estas remodelaciones efectuadas al bien inmueble, la demandante no puede predicar que mis poderdantes, los vendedores son culpables de que ella no haya podido gozar del bien inmueble comprado, ya que, la compradora al efectuar las remodelaciones al bien inmueble tiene que estar supeditada a los costos, situaciones e incomodidades propias de las adecuaciones y en tal sentido, los vendedores no son culpables de que ella no haya podido gozar del bien inmueble, por el contrario ella solicitó la entrega de las llaves a principios del mes de octubre para ir adelantando las remodelaciones de acuerdo a su gusto y necesidad y sin ninguna prevención se le entregaron. Esto sucedió antes de la firma de la escritura, por lo que, si la demandante encontró alguna anomalía y tenía alguna reconsideración sobre el estado del inmueble, pudo haberse retractado del negocio o contrato y simplemente pedir devolución del dinero adelantado y no firmar la escritura.

AL OCTAVO: En referencia a este hecho, es el encabezado para las pretensiones, pero como ya se ha dicho, lo que interpreta la demandante como reparaciones, que son remodelaciones efectuadas al bien inmueble adquirido en venta, teniendo en cuenta que según las facturas aportadas lo que se realizó en la casa fue la adecuación de un cuarto a un baño y otras remodelaciones, por lo tanto no hay lugar a solicitar una rebaja del precio, ni mucho menos un cobro de daños y perjuicios ya que, la compradora al remodelar el bien inmueble, tenía que estar supeditada a los costos, situaciones e incomodidades propias de

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

la ejecución de las obras que estaba efectuando, por lo tanto no estamos frente a ningún vicio oculto, sino remodelaciones y adecuaciones ordenadas por el actual propietario del bien inmueble, según sus gustos y preferencias.

EN CUANTO A LAS PETICIONES

Señora Juez me opongo a las peticiones de la demanda, y de manera respetuosa solicito denegarlas, teniendo en cuenta lo siguiente:

EN CUANTO A LA PRIMERA PETICIÓN, el precio pactado por las partes desde el mes de octubre del año 2019 fue por la suma de (\$120.000.000 MCTE) CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS, cuando las partes compradora y vendedores de común acuerdo, de manera libre, voluntaria y sin coacción alguna pactaron con absoluta certeza el precio de la compraventa, por el valor que ratificaron mediante la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, como consta en el punto segundo y el parágrafo primero del instrumento público, sin denotarse o configurarse ninguna lesión enorme, no siendo procedente solicitar ninguna rebaja del precio.

EN CUANTO A LA SEGUNDA PETICIÓN. Siendo consecuente con la motivación de la petición anterior, solicito desestimar esta petición, en consecuencia, a que nunca existieron vicios ocultos, ni se han causado daños, ni perjuicios a la demandante compradora, quien siempre ha estado remodelando su propiedad, tanto es así que les abrió huecos a las paredes de las habitaciones para instalar ventanales, convirtió un cuarto en baño, reemplazo piso e instalo piso de pared, es decir, la demandante al ejecutar remodelaciones a la casa, como convertir un cuarto en un baño, era apenas lógico que tenía que conectar la tubería que iba a instalar para el nuevo baño con la tubería ya existente en el alcantarillado de la casa, debiendo reiterarse que la tubería del alcantarillado al momento de la entrega del inmueble era funcional, por lo tanto, ejecutar una obra con el fin de cambiar parcial o totalmente el alcantarillado, no era necesario, lo que significa que la compradora al remodelar el bien inmueble y más aun habitándolo, tenía que estar supeditada a los costos, situaciones e incomodidades propias de la ejecución de las obras que estaba efectuando, adicionalmente debe tenerse en cuenta que a la casa, se le realizó una inspección antes de la compra por parte del hijo del esposo de la demandante, quien es un ingeniero. (-

4

En consecuencia, su señoría solicito dar por no probadas las peticiones de la demanda y como consecuencia condenar a la parte demandante en costas, gastos procesales y agencias en derecho.

En consideración a lo antes expresado propongo las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO

EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

Como se explicó en la contestación a los hechos de esta demanda, la demandante señora **FABIOLA VIVAS VALDERRAMA**, en calidad de compradora y los demandados señores **DEICY LILIANA GARCIA MENDEZ, CARLOS HOLMES GARCIA MENDEZ, ROSALBA GARCIA MENDEZ y RODRIGO GARCIA MENDEZ**, en calidad de vendedores, todas personas mayores de edad, plenamente capaces, y hábiles para otorgar, como contratantes

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

dejaron expresa constancia de suscribir una compraventa, siendo un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, debiendo considerarse entre las partes que se ha perfeccionado el contrato de venta, por cuanto que según predica el artículo 1857 del Código Civil: "*La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio*", situación que se verifica en la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, estableciéndose que las partes se declararon recíprocamente a paz y salvo al suscribir el instrumento público.

EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN

La señora **FABIOLA VIVAS VALDERRAMA** pretende justificar el cobro de una obligación inexistente fundado en la petición de obtener la rebaja del precio pagado y el reconocimiento y pago de perjuicios por su errada consideración al invocar vicios ocultos inexistentes, por cuanto que los contratantes amparados en la autonomía de la voluntad de forma libre, voluntaria y sin coacción alguna acordaron en sus respectivas calidades de comprador y vendedores realizar contrato de venta, determinando claramente que el objeto del contrato correspondía a la venta de una casa de habitación usada, plenamente determinada, y en buen estado de conservación pese a su antigüedad de aproximadamente 40 años como consta en el certificado de tradición, recibiendo las llaves de la casa la compradora comenzando el mes de octubre del año 2.019, por cuanto que las partes tenían pleno convencimiento de suscribir contrato de compraventa, tan pronto llegaran dos poderes conferidos por dos copropietarios, quienes se encuentran en el exterior, documentos que al llegar al país fueron presentados ante la Notaria, donde la partes ratificaron de forma clara y expresa su acuerdo incondicional de realizar contrato de venta determinado el objeto siendo una vivienda usada y el precio, respecto de la cual no se estipuló en ninguna parte del contrato características diferentes a las que se describen en el contrato, según consta en la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, teniendo en consideración que la demandante como propietaria actual de la casa, de forma libre y voluntaria al parecer cambio la tubería, no por necesidad, ni por obligación, sino por preferencia, en consecuencia los gastos de mano de obra y materiales que pretenda acreditar de haberse causado, corresponderán a las adecuaciones posteriores realizadas por su gusto y preferencia, constituyendo una obligación inexistente la que se pretende reclamar.

5

EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

Es imposible imponer condena, ordenando un pago que no corresponda a la realidad, cuando se carece de una justificación cierta, por cuanto que la demandante invoca la presunta aparición de un vicio oculto, situación que no corresponde a la realidad, por cuanto que los contratantes suscribieron contrato de compraventa, conviniendo en la cosa y en el precio,teniéndose certeza que el objeto es una casa de habitación usada, en buen estado de conservación, con una antigüedad de aproximadamente 40 años, según conocen y les consta a los contratantes y documentalmente en la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, en los anexos de la misma, en el certificado de tradición y en fotografías en que se observa el buen estado de la casa a la fecha de la entrega a la demandante, en

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

consecuencia, las declaraciones y condenas pretendidas por el accionante constituyen un lucro indebido y enriquecimiento sin justa causa.

EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO

En el caso que nos ocupa, la parte actora pretende injustificadamente obtener el pago perjuicios por vicios ocultos inexistentes, teniendo en cuenta que los contratantes suscribieron un contrato de compraventa en el que se pactaron de forma libre, voluntaria y sin coacción un acuerdo de voluntad ratificado en la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, en el que teniendo certeza de la descripción de la cosa y su buen y funcional estado de conservación, conociendo que se trataba de un bien inmueble usado, las partes convinieron en convenir el precio de la venta, pagándose a entera satisfacción e igualmente verificándose la entrega real y material del bien inmueble, la cual ocurrió a comienzos del mes de octubre del año 2.019, teniendo en cuenta que los contratantes convinieron en la venta, se entregaron las llaves y finalmente esperaron a que llegaran los 2 poderes provenientes del exterior que debieron otorgar dos de los copropietarios, para suscribir la escritura pública, en consecuencia después de ratificar la manifestación de voluntad entre los contratantes, estos se declaran a paz y salvo, por cuanto que los vendedores transfirieron el derecho real de dominio de un inmueble usado, habitable, funcional, en buen estado de conservación, recibiendo en contraprestación el precio estipulado por las partes, convenido en la suma de (\$120.000.000 MCTE) CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS; así mismo la compradora recibió un bien inmueble usado, habitable, funcional, en buen estado de conservación, en las condiciones pactadas, sin ninguna condición diferente atribuibles a la venta de una vivienda usada, pagando a satisfacción el correspondiente precio, adicionalmente debe tenerse en cuenta que a la casa, se le realizó una inspección antes de la compra por parte del hijo del esposo de la demandante, quien es un ingeniero.

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LOS REQUISITOS DE LA ACCIÓN REHIBITORIA

La presente excepción se hace consistir en el hecho que las partes contratantes en contrato de venta, conocen que no existen vicios redhibitorios en su relación contractual, en consideración a que la casa objeto de la venta, siendo una vivienda usada, estaba en buen estado de conservación, siendo apta para habitarla y vivir en ella, y debido al uso normal se decidió hacer limpiar la casa y pintar las paredes, ninguna obra de las consideradas necesarias, por cuanto que los sistemas eléctricos e instalaciones hidráulicas funcionaban adecuadamente; precisando que antes del mes de octubre del año 2.019, fecha en que se hizo la entrega real y material a la demandante, el inmueble estuvo desocupado, por cuanto se efectuaron obras locativas de pintura, con el fin de que la casa estuviera disponible para ser habitada, sin especificarse previamente ningún interés particular, siendo lo más probable procurar acto de arrendamiento o venta de la casa, teniendo los copropietarios contempladas cualquiera de las dos alternativas, lo verdaderamente importante era continuar teniendo una vivienda usada en buen estado de conservación, sin embargo la demandante visito la casa, se interesó en ella, las partes acordaron suscribir compraventa, advirtiéndole a la demandante que dos de los copropietarios se encontraban en el exterior, siendo los señores RODRIGO GARCIA MENDEZ y la señora ROSALBA GARCIA MENEZ, como consta en los sellos impuestos ante el consulado General de Colombia en Madrid España de fecha 16 de julio del año 2019 en el primer poder y ante El Notario del Principado de Andorra la Vella de fecha 14 de octubre del año 2019 en el segundo poder, quienes vendieron mediante poder conferido a la también copropietaria señora DEICY LILIANA GARCIA MENDEZ, ratificando lo convenido por las partes mediante la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

Tuluá, Valle del Cauca, en consecuencia no existieron vicios redhibitorios, por cuanto que los vendedores demandados dieron en venta una vivienda usada apta para habitarla, en buen estado de conservación, sobre la cual no se ofrecieron características diferentes a las que constan en el título de venta, por lo tanto para que se constituya un vicio redhibitorio el artículo 1915 del Código Civil exige que se concurren todas las siguientes condiciones: **(1.)** Haber existido al tiempo de la venta, situación que no aplica, por cuanto la vivienda a la fecha de entrega ocurrida en septiembre del año 2019, se encontraba completamente funcional y en buen estado de conservación, con relación al **(2.)** ítem, describe la norma que, deben 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, al respecto se tiene certeza que la casa vendida servía para su uso normal, siendo una vivienda usada, se encontraba en buen estado de conservación, tanto es así que a principios del mes de octubre del año 2019, la demandante recibió la vivienda e inmediatamente la ocupó, habitando en ella con su esposo, adicionalmente debe tenerse en cuenta que a la casa, se le realizó una inspección antes de la compra por parte del hijo del esposo de la demandante, quien es un ingeniero, y finalmente con relación al **(3.)** No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio, se reitera que los contratantes convinieron en la compra de una vivienda usada, en buen estado de conservación, funcional, habitada por la compradora demandante a partir de comienzos del mes octubre del año 2019, casa a la cual se le realizó una inspección antes de la compra por parte del hijo del esposo de la demandante, quien es un ingeniero, y en conclusión conviniendo en el objeto y el precio, los contratantes ratificaron su manifestación libre y voluntaria suscribiendo la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, teniendo en consideración que la demandante como propietaria actual de la casa, de forma libre y voluntaria al parecer cambió la tubería, no por necesidad, ni por obligación, sino por preferencia, al igual que cada una de las varias obras o remodelaciones que ha realizado a la vivienda, en consecuencia los gastos de mano de obra y materiales que pretenda acreditar de haberse causado, corresponderán a las adecuaciones posteriores realizadas por su gusto y preferencia.

7

INNOMINADA

Fundamento esta excepción Señor Juez en el hecho de que si el Despacho Judicial encuentra una excepción que no se haya propuesto o planteado y existe prueba de ello, al momento de proferir sentencia definitiva, como juez de la República estaría legitimado para declararla de oficio.

PRUEBA DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO

Deben considerarse y tener como pruebas de las excepciones, la Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, como constancia de la libre e incondicional manifestación de voluntad de los contratantes en perfeccionar el contrato de compraventa, al haberse convenido la cosa y el precio según lo establece el 1857 del Código Civil, como consta en el texto de la escritura y los respectivos anexos que la integran, de donde se colige que la demandante recibió un bien inmueble usado, habitable, funcional, en buen estado de conservación, en las condiciones pactadas, sin ninguna condición diferente atribuibles a la

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

venta de una vivienda usada, pagando a satisfacción el correspondiente precio, el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria # 384-15325 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, en el que se determina claramente el objeto del contrato de venta, siendo una casa de habitación usada, la cual se entregó en buen estado de conservación y funcional pese a su antigüedad de aproximadamente 40 años, las fotografías que se aportan, en donde se observa el buen estado de la casa a la fecha de la entrega a la demandante y adicionalmente debe tenerse en cuenta que a la casa, se le realizó una inspección antes de la compra por parte del hijo del esposo de la demandante, quien es un ingeniero, igualmente se consideraran los interrogatorios de parte, la prueba testimonial para establecer que no existe ningún vicio oculto y las facturas aportadas por la demandante, que en su mayoría son cotizaciones las cuales solicito desestimar por no cumplir las exigencias legales y adicionalmente objeto para que no se tenga en cuenta su valor, solo pueden ser consideradas para representar que la demandante como propietaria actual de la casa objeto del proceso, de forma libre y voluntaria al parecer cambio la tubería, no por necesidad, ni por obligación, sino por preferencia, al igual que cada una las varias obras o remodelaciones que ha realizado a la vivienda, en consecuencia los gastos de mano de obra y materiales que pretenda acreditar de haberse causado, corresponderán a las adecuaciones posteriores realizadas por su gusto y preferencia, ratificando que no existe ningún vicio oculto, por cuanto que los contratantes amparados en la autonomía de la voluntad de forma libre, voluntaria y sin coacción alguna acordaron en sus respectivas calidades de comprador y vendedores realizar contrato de venta, determinando claramente que el objeto del contrato correspondía a la venta de una casa de habitación usada, declarándose recíprocamente a paz y salvo los contratantes, por cuanto que los vendedores transfirieron el derecho real de dominio de un inmueble usado, habitable, funcional, en buen estado de conservación, recibiendo en contraprestación el precio estipulado por las partes, convenido en la suma de (\$120.000.000 MCTE) CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS; así mismo la compradora recibió un bien inmueble usado, habitable, funcional, en buen estado de conservación, en las condiciones pactadas, sin ninguna condición diferente atribuibles a la venta de una vivienda usada, pagando a satisfacción el correspondiente precio.

8

En este orden de ideas presento las siguientes:

PETICIONES

De la manera más respetuosa solicito al Señor Juez que al momento de dictar sentencia disponga lo siguiente:

PRIMERA: Declarar probadas las excepciones de mérito de:

- a. EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES
- b. EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.
- c. EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA.
- d. EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO
- e. EXCEPCIÓN DE FALTA DE LOS REQUISITOS DE LA ACCIÓN REHIBITORIA
- f. EXCEPCION LA INNOMINADA

SEGUNDA: Que se dé por terminado el presente proceso.

TERCERA: Que se condene a la parte demandante en costas, gastos procesales y agencias en derecho.

EN CUANTO A LAS PRUEBAS DOCUMENTALES Y PERICIAL

Me permito hacer las siguientes manifestaciones y objeciones:

- Con relación a la Constancia de pago de cambio de tuberías por valor de \$1.300.000, de fecha 17 de noviembre. No debe tenerse como prueba, por cuanto no determina con precisión y claridad el servicio que refiere, al no tener el contrato que lo soporte.
- Factura Ferretería La Ganga por valor de \$668.700. No debe tenerse como prueba, por cuanto el documento no es una factura, teniendo en cuenta que no cumple los requisitos exigidos por la DIAN y el artículo 617 del Estatuto Tributario ya que una factura de venta, debe tener lo siguiente:
 1. Estar denominada expresamente como factura de venta.
 2. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.
 3. Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
 4. Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.
 5. Fecha de su expedición.
 6. Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.
 7. Valor total de la operación.
 8. El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.
 9. Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.

Adicionalmente, también es requisito la indicación de la resolución de autorización para facturar, que debe estar impresa en la respectiva factura.

- Factura por concepto de botada de escombros por valor de \$ 72.000 del 20/11/2019, documento que no debe tenerse como prueba, por cuanto el documento no es una factura, teniendo en cuenta que no cumple los requisitos exigidos por la DIAN y el artículo 617 del Estatuto Tributario, ya que una factura de venta debe contener los requisitos referidos en el anterior punto.
- Constancia pago de Pega de cerámica y fragua por valor de \$1.200.000 de fecha 02 de diciembre de 2019, documento que no debe tenerse como prueba por cuanto que el documento solo sirve para referir que la demandante, como propietaria actual de la casa, de forma libre y voluntaria realizo adecuaciones o remodelaciones por su gusto y preferencia, tanto es así, que a las habitaciones les instalo ventanas, y acondiciono un cuarto construyendo en el un baño.
- Factura MÁX CERÁMICA por concepto de compra de cerámica por valor de \$798.319 del 22/11/ 2019, pega splendor, fragua y transporte, documento que no debe tenerse como prueba, por cuanto que el documento solo sirve para referir que la demandante, como propietaria actual de la casa, de forma libre y voluntaria realizo adecuaciones o remodelaciones por su gusto y preferencia, tanto es así, que a las habitaciones les instalo ventanas, acondiciono una habitación construyendo en ella un baño, remplazo piso, instalo piso pared, como se puede observarse al revisar completamente la descripción de los artículos comprados.
- Factura Distribuidora Arco Iris - Disco de corte por valor de \$6.000 del 26/11/2019, documento que no debe tenerse como prueba por cuanto que el documento solo sirve para referir que la demandante, como propietaria actual de la casa, de forma libre y voluntaria realizo adecuaciones o remodelaciones por su gusto y preferencia,

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

tanto es así, que a las habitaciones les instalo ventanas, y acondiciono una habitación construyendo en ella un baño.

- Constancia pago de pintura de paredes por valor de \$100.000 de fecha 04 de enero de 2020, documento que no debe tenerse como prueba por cuanto que el documento solo sirve para referir que la demandante, como propietaria actual de la casa, de forma libre y voluntaria realizo adecuaciones o remodelaciones por su gusto y preferencia, sin tener ninguna relación pintar paredes, con el cambio de una cañería, respecto de la cual los contratantes a la fecha de la entrega de la casa conocían que estaba en buen estado y funcional y adicionalmente todas las paredes para la fecha de entrega estaban limpias y bien pintadas, según fotos.
- Factura de ferroeléctricos Villegas por pintura, valor \$66.000 del 07/01/2020, documento que no debe tenerse como prueba por cuanto que el documento solo sirve para referir que la demandante, como propietaria actual de la casa, de forma libre y voluntaria realizo adecuaciones o remodelaciones por su gusto y preferencia, sin tener ninguna relación pintar paredes, con el cambio de una cañería, respecto de la cual los contratantes a la fecha de la entrega de la casa conocían que estaba en buen estado y funcional y adicionalmente todas las paredes para la fecha de entrega estaban limpias y bien pintadas, según fotos.
- Prueba Pericial - Avalúo Comercial realizado por el Ingeniero Civil OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA, quien se encuentra Certificado por el Registro Nacional de valuadores R.N.A., documento que no debe tenerse como prueba por cuanto que respecto al avalúo realizado al bien inmueble, debe tenerse en consideración que a partir del mes de octubre del año 2019 las partes compradora y vendedores de común acuerdo, de manera libre, voluntaria y sin coacción alguna pactaron el precio que ratificaron en la escritura pública de compraventa, en la suma de (\$120.000.000 MCTE) CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS, por lo tanto la compradora, hoy demandante, no puede pretender la adecuación del justo precio, ya que no existió ni existe en la actualidad ninguna lesión enorme, ni tampoco existe un vicio oculto, en razón a que lo que existe por parte de la compradora fue la decisión libre y voluntaria de la actual propietaria en ejecutar obras de remodelación del bien inmueble que compro.
- Declaración extra procesal bajo juramento rendido por el señor Luis Ángel Arias Román quien realizó instalaciones eléctricas dentro del inmueble y reconocedor de las manifestaciones realizadas por el señor EDUARDO ANDRÉS, documento que no debe tenerse como prueba por cuanto hace referencia a un testimonio de oídas, cuyas manifestaciones no le consta al declarante, por cuanto que este ciudadano al parecer estaba en la casa realizando obras de instalaciones eléctricas, pudiéndose establecer con certeza que nada tienen que ver el alcantarillado. Adicionalmente al ciudadano LUIS ÁNGEL ARIAS ROMÁN, no le cito como testigo para ratificar su declaración, lo que significa que dicho documento no garantiza la contradicción de la prueba.
- Constancia de No conciliación, como requisito de procedibilidad desarrollada ante Juez de Paz ORLANDO GUTIÉRREZ con el desarrollo establecido dentro de la misma, Al respecto en esta oportunidad no se hará ningún pronunciamiento, toda vez que el interrogatorio de parte, la prueba testimonial y los demás medios probatorios en conjunto permitirán establecer con certeza que en el presente caso no hay vicios ocultos.

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

EN CUANTO A LA PRUEBA PERICIAL

- Solicito de manera respetuosa a la señora Juez desestimarlos, por cuanto que se no debe tenerse como prueba el avalúo realizado por el Ingeniero Civil OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA, al bien inmueble, en consideración a que pertinente ni necesario, debido a que a partir del mes de octubre del año 2019 las partes compradora y vendedores de común acuerdo, de manera libre, voluntaria y sin coacción alguna pactaron el precio que ratificaron en la escritura pública de compraventa, en la suma de (\$120.000.000 MCTE) CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS, por lo tanto la compradora, hoy demandante, no puede pretender la adecuación del justo precio, ya que no existió ni existe en la actualidad ninguna lesión enorme, ni tampoco existe un vicio oculto, en razón a que lo que existe por parte de la compradora fue la decisión libre y voluntaria de la actual propietaria en ejecutar obras de remodelación del bien inmueble que compro. Adicionalmente no se solicitó llamar al perito con el fin de ratificar su avalúo, lo que significa que dicho documento no garantiza la contradicción de la prueba.

PRUEBAS

PRUEBAS DE LA OPOSICIÓN A LOS HECHOS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, Y PRUEBAS DE TODAS LAS EXCEPCIONES DE FONDO

Solicito tener y practicar como tales las siguientes:

DOCUMENTALES: (ADJUNTAS AL EXPEDIENTE)

- I. Escritura Pública número 3.004 de fecha 28 de octubre del año 2.019, otorgada en la Notaria Tercera del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, donde consta que los contratantes suscribieron contrato de compraventa, siendo una manifestación libre y voluntaria, donde fue descrito el bien inmueble objeto de la venta y el correspondiente precio como se verifica en el texto del instrumento y especialmente en el punto segundo y el párrafo primero y segundo, e igualmente consta que las partes se encuentran a paz y salvo por todo concepto
- II. Certificado de tradición del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria # 384-15325 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, mediante el cual se describe el predio.

11

DOCUMENTALES (QUE SE PRESENTAN EN ESTA OPORTUNIDAD PROCESAL)

1. Diez (10) fotografías tomadas al bien inmueble objeto de la compraventa suscrita entre la demandante y los demandados, donde consta que la casa usada se encontraba en buen estado de conservación a la fecha de la entrega ocurrida a comienzos de octubre del año 2019 ya que manifestaron su deseo de hacer remodelaciones de acuerdo a su gusto y necesidad

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase citar y hacer comparecer a la demandante señora **FABIOLA VIVAS VALDERRAMA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 29.769.962, para que absuelva el interrogatorio sobre los hechos de la demanda, la contestación y las excepciones. Quien puede ser citada en la dirección por ella indicada en el acápite de notificaciones de la demanda.

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase citar y hacer comparecer a los demandados señores **DEICY LILIANA GARCIA MENDEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.717.696 expedida en Tuluá (Valle del Cauca), **CARLOS HOLMES GARCIA MENDEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.348.511 expedida en Tuluá (Valle del Cauca), **ROSALBA GARCIA MENDEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 29.993.279 expedida en Zarzal (Valle del Cauca), y **RODRIGO GARCIA MENDEZ**, para que absuelvan el interrogatorio sobre los hechos de la demanda, la contestación y las excepciones. Quienes pueden ser citados a través de la suscrita apoderada. (Vale aclarar que tanto ROSALBA GARCÍA MÉNDEZ como RODRIGO GARCÍA MÉNDEZ están radicados en el exterior como puede constatarse con los poderes enviados para el trámite de la escrituración correspondiente.)

TESTIMONIALES:

Sírvase Señora Juez citar y hacer comparecer a las siguientes personas:

1. Señor **EDUARDO ANDRES MESA ARANGO**, quien puede ser notificado en la Carrera 9 CW 26 A 50 Barrio Las Nieves del municipio de Tuluá (Valle del Cauca). Tel. 3216550521 y/o a través de la suscrita apoderada, quien como comisionista que ayudo a vender la casa puede declarar acerca del estado de conservación de la casa, el precio de la venta, los hechos de la demanda y la contestación a la misma.
2. Señor **JUAN CARLOS ZAPATA MEDINA**, quien puede ser notificado via WhatsApp al celular Tel. 321 8189878 y/o a través de la suscrita apoderada, quien puede declarar acerca del estado de conservación de la casa, el precio de la venta, los hechos de la demanda y la contestación a la misma.

ANEXO

Me permito adjuntar: Copia de los documentos aducidos como pruebas.

NOTIFICACIONES

- EL DEMANDANTE en la dirección indicada en el correspondiente acápite de la demanda.
- LOS DEMANDADOS y LA SUSCRITA APODERADA, podemos ser notificados en la Secretaría del despacho o en la Calle 41 número 33A – 11 del municipio de Tuluá (Valle del Cauca). Celular 318 689 8961. Correo Electrónico: nancyg120@hotmail.com

En este orden de ideas doy por contestada LA DEMANDA VERBAL SUMARIA DE ACCIÓN REDHIBITORIA Y RECLAMACIÓN DE INDEMNIZACIÓN POR VICIOS OCULTOS EN COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE promovida por la señora FABIOLA VIVAS VALDERRAMA.

Atentamente,



NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

CC. Nro. 31.188.851 de Tuluá (Valle del Cauca)

T.P. Nro. 42.112 del Consejo Superior de la Judicatura

Calle 41 Nro. 33A-11. Tuluá - Valle del Cauca
Email: nancyg120@hotmail.com Celular 318 689 8961

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

Nancy Consuelo Garcia Espinosa

Abogada.

Oficina Calle 25 N. 26-38 Oficina 203 Celular 3186898961

E-mail- nancyg120@hotmail.com

Doctora

GLORIA LEICY RÍOS SUAREZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá - Valle del Cauca

ASUNTO: PODER

ROSALBA GARCIA MENDEZ, Mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro 29.993.279 Expedida en Zarzal (Valle del Cauca), por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la profesional del Derecho **NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N.31.188.851 de Tuluá (Valle del Cauca), portadora de la Tarjeta Profesional No.42.112. Del Consejo Superior de La Judicatura. Para que en mi nombre y representación actúe ante su despacho judicial, dentro del **PROCESO VERBAL SUMARIO - ACCION REDHIBITORIA Y RECLAMACION DE INDEMNIZACION POR VICIOS OCULTOS EN LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE, RADICADO NO.2020-0164, DEMANDANTE FABIOLA VIVAS VALDERRAMA**, Se notifique del auto interlocutorio 0897 de fecha 21 de agosto del año 2020,

La profesional del derecho queda facultada para **CONTESTAR LA DEMANDA**, recibir, sustituir, conciliar, transigir, renunciar, pedir y aportar pruebas y en general todo lo que este en beneficio de mis intereses, además de las facultades consagradas en el art.77 del C.G P.

Sírvase, por lo tanto, señora Juez reconocerle personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente poder.

De la señora Juez, con todo respecto.



ROSALBA GARCIA MENDEZ

C.C Nro 29.993.279 Expedida en Zarzal (Valle),

Acepto



NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA,

C.C.N.31.188.851 expedida en Tuluá,

T.P. No.42.112 del C. S. J

13

Poder que fue enviado directamente al juzgado desde el correo de la demandada

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA
Abogada Titulada



NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA
Abogada Titulada

Nancy Consuelo Garcia Espinosa
Abogada.
Oficina Calle 25 N. 26-33 Oficina 203 Celular 3186898961
E-mail- nancyg120@hotmail.com

Doctora
GLORIA LEICY RIOS SUAREZ
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Tuluá - Valle del Cauca

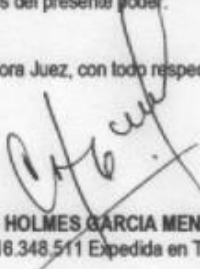
ASUNTO: PODER

CARLOS HOLMES GARCIA MENDEZ, Mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nro 16.348.511 Expedida en Tuluá (Valle del Cauca), por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la profesional del Derecho **NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N.31.188.851 de Tuluá (Valle del Cauca), portadora de la Tarjeta Profesional No.42.112. Del Consejo Superior de La Judicatura. Para que en mi nombre y representación actúe ante su despacho judicial, dentro del **PROCESO VERBAL SUMARIO - ACCION REDHIBITORIA Y RECLAMACION DE INDEMNIZACION POR VICIOS OCULTOS EN LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE, RADICADO NO.2020-0164, DEMANDANTE FABIOLA VIVAS VALDERRAMA**. Se notifique del auto interlocutorio 0897 de fecha 21 de agosto del año 2020,

La profesional del derecho queda facultada para **CONTESTAR LA DEMANDA**, recibir, sustituir, conciliar, transigir, renunciar, pedir y aportar pruebas y en general todo lo que este en beneficio de mis intereses, además de las facultades consagradas en el art.77 del C.G.P.

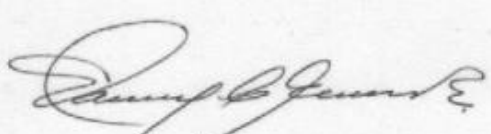
Sírvase, por lo tanto, señora Juez reconocerle personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente poder.

De la señora Juez, con todo respecto.



CARLOS HOLMES GARCIA MENDEZ
C.C Nro 16.348.511 Expedida en Tuluá (Valle).

Acepto



NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA,
C.C.N.31.188.851 expedida en Tuluá,
T.P. No.42.112 del C. S. J

Poder que fue enviado por el demandado al juzgado

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA

Abogada Titulada

Nancy Consuelo García Espinosa

Abogada.

Oficina Calle 25 N. 26-38 Oficina 203 Celular 3186898961

E-mail- nancyg120@hotmail.com

Doctora

GLORIA LEICY RÍOS SUAREZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Tuluá - Valle del Cauca

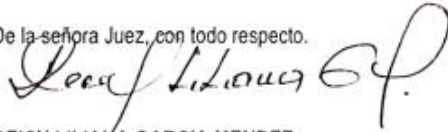
ASUNTO: PODER

DEICY LILIANA GARCIA MENDEZ, Mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro 66.717.696 Expedida en Tuluá (Valle del Cauca), por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la profesional del Derecho **NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N.31.188.851 de Tuluá (Valle del Cauca), portadora de la Tarjeta Profesional No.42.112. Del Consejo Superior de La Judicatura. Para que en mi nombre y representación actúe ante su despacho judicial, dentro del **PROCESO VERBAL SUMARIO - ACCION REDHIBITORIA Y RECLAMACION DE INDEMNIZACION POR VICIOS OCULTOS EN LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE, RADICADO NO.2020-0164, DEMANDANTE FABIOLA VIVAS VALDERRAMA**, Se notifique del auto interlocutorio 0897 de fecha 21 de agosto del año 2020,

La profesional del derecho queda facultada para **CONTESTAR LA DEMANDA**, recibir, sustituir, conciliar, transigir, renunciar, pedir y aportar pruebas y en general todo lo que este en beneficio de mis intereses, además de las facultades consagradas en el art.77 del C.G.P.

Sírvase, por lo tanto, señora Juez reconocerle personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente poder.

De la señora Juez, con todo respecto.



DEICY LILIANA GARCIA MENDEZ

C.C Nro 66.717.696 Expedida en Tuluá (Valle),

Acepto



NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA,

C.C.N.31.188.851 expedida en Tuluá,

T.P. No.42.112 del C. S. J

El poder se encuentra en el juzgado desde que se solcito requerir a la apoderada de la Señora Fabiola Vivas.



Foto 1



Foto 2



foto 3



Foto 4

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA
Abogada Titulada



Foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



Foto 9

NANCY CONSUELO GARCIA ESPINOSA
Abogada Titulada



foto 10