

Proceso	Verbal
Demandante	Alduver Vásquez Salazar
Demandados	Rubén Ignacio Zapata Vásquez, Luz el Socorro Restrepo Escobar y Leasing Bancolombia S.A.
Procedencia	Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Radicado	05001 31 003 002 2016 0976 04
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Sentencia No.029
Decisión	Confirma
Temas	<p>Vicios redhibitorios.</p> <p>Cesión del derecho litigioso</p> <p>tal cesión no tiene el alcance que creyó ver el apoderado recurrente y la misma juzgadora. En efecto, el artículo 68 del C. General del proceso, claramente señala que <i>“El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraía lo acepte expresamente”</i>.</p> <p>En efecto, la parte demandada nunca aceptó expresamente que Bancolombia abandonara el proceso, esto es, siguieron siendo los litisconsortes necesarios en los términos señalados en la sentencia proferida por el Tribunal en el año 2020, pero debido a los términos del contrato de cesión, la restitución de dineros se hizo en favor del cesionario.</p> <p>Por lo demás, no sobra recordar que cuando Aldúver Vasquez Salazar absolvió interrogatorio expresó que, como consecuencia de la opción de compra se había suscrito la escritura, pagados los costos notariales, pero que no se había llevado a registro, lo que implicaba que Bancolombia seguía siendo el titular inscrito, y por ello las cancelaciones ordenadas en la sentencia.</p> <p>Vendedores de buena fe. Efectos. En punto al desconocimiento que los vendedores pudieron tener de aquellos vicios, ¿qué incidencia tiene frente a la obligación de saneamiento que los demandados no hayan sido los causantes de las fallas estructurales de la edificación? ¿que siempre hayan obrado de buena fe?</p> <p>Se trata de un elemento subjetivo que la</p>

	<p>institución no prevé. Es que el numeral 3º del artículo 1915 del c. Civil solo introduce elemento de esa naturaleza, pero frente al comprador “<i>que consiste en averiguar el conocimiento que el adquirente tuviera o no del vicio y, en caso negativo, si la ignorancia del mismo obedeció o no a grave negligencia de su parte</i>”.(ib.)</p> <p>Por manera que, el principio de buena fe que debe imperar en todo contrato es fundamento de la garantía por vicios ocultos, pero para proteger el adquirente, no solo por la ineptitud del bien adquirido , sin que el legislador haya exigido para su existencia, como lo pretendió la censura, que la efectividad de esa garantía estuviese supeditada a la prueba del conocimiento del vicio por parte del vendedor, o la demostración de su mala fe.</p>
--	--

2021- 098

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA CUARTA CIVIL DE DECISION

Medellín, veinte (20) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Se decide por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación que interpusiera el apoderado judicial de Ignacio Zapata Vásquez y Luz el Socorro Restrepo Escobar en contra de la sentencia del 22 de noviembre de 2021 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso de Verbal que en su contra promovió Aldúver Vásquez Salazar.

I. ANTECEDENTES

1. Solicitó la parte actora que mediante sentencia que se hicieren las siguientes:

Declaraciones:

(i) Que se declare la rescisión del contrato de compraventa por vicios redhibitorios u ocultos de la cosa vendida, determinado en la escritura pública No. 9.343 del 13 de julio de 2016 de la Notaría Quince de Medellín, suscrita por los demandados y referida al inmueble identificado con al folio real No. 001-41523.

(ii) Que, de no accederse a la anterior pretensión, de conformidad con los artículos 1915 y 1925 del C. Civil, se declare el reconocimiento del pago de la rebaja que sobre el precio de la venta real se diere a los accionados, de acuerdo con lo que se llegare a probar.

De condena:

(i) Se condene a manera de restitución, al pago de dinero entregado por el actor, por la venta a Luz del Socorro Restrepo Escobar y Rubén Ignacio Zapata Vásquez, correspondiente a la suma de \$460.000.000,00, los cuales deberán ser debidamente indexados.

(ii) De reconocerse la pretensión subsidiaria de declaración, que se condene a los demandados, y a favor del demandante al pago de las sumas de dinero que se llegaran a probar al tenor de los artículos 1915 y 1925 del C. Civil.

(iii) Por último, se condene a los demandados a pagar las sumas pagadas por concepto de estudios de suelos \$3.000.000,00, patología estructural \$7.000.000,00, gastos de escritura \$6.900.000,00 y frutos civiles.

2. Los fundamentos fácticos de la demanda se compendian así:

a) Mediante escritura pública 9343 del 13 de julio de 2016 otorgada en la Notaría 15, Rubén Ignacio Zapata Vásquez y Luz del Socorro Restrepo Escobar vendieron a Leasing Bancolombia S.A y Cía. de Financiamiento Comercial, hoy Bancolombia, un inmueble que les fue entregado por la compradora en leasing habitacional, contrato en el que además se pactó la opción de compra. La compraventa se originó en contrato de promesa que había celebrado el demandante como promitente comprador, el 6 de mayo de 2016 (fl. 103).

b) Que para el mes de agosto de 2016 se observó una humedad en el baño a lo cual se optó por cambiar el baldosín, y al quitarlo se descubrió la avería relevante sobre toda la estructura. Un oficial de construcción dijo que era necesario un ingeniero especializado en estructuras, estudios suelos estructurales y patología el que concluyó: existencia de un lleno en la parte de atrás, con capacidad portante inferior, puede provocar asentamientos diferenciales debido a las cargas y al adicionar un piso más, las fundación tiene sobrepeso y la licencia, agosto de 1975, no cuenta con planos estructurales sellados, se construyeron dos s sin legalizar y solo con los planos arquitectónicos.

3. La demanda fue admitida mediante auto del 2 de noviembre de 2016 disponiéndose en los términos del artículo 90 del C. General del Proceso que se integrara el litisconsorcio necesario por pasiva con la compradora Leasing Bancolombia S.A. y Cía. de Financiamiento Comercial (fl. 220).

4. Rubén Ignacio Zapata Vásquez y Luz del Socorro Restrepo Escobar, por intermedio de apoderado judicial se pronunciaron sobre los hechos de la demanda y se opusieron a la totalidad de las pretensiones. Formularon como excepciones de mérito *falta de jurisdicción, inepta demanda, indebida escogencia de la acción, indebida cumulo subjetivo de pretensiones, cláusula compromisoria, ausencia de vicios redhibitorios, buena fe de los vendedores, ausencia de legitimación por activa y pasiva, ausencia de cesión de derechos del comprador y de coadyuvancia, necesidad de integrar el litisconsorte por pasiva, compraventa como cuerpo cierto, prescripción, enriquecimiento ilícito, temeridad, mala fe y la genérica* (Archivo 8, fls. 324 a 348).

Bancolombia manifestó que Aldúver Vásquez Salazar no era parte implícita en la compraventa, sino locatario, pero de conformidad con la Cláusula 6, literal B) de la parte inicial del contrato de leasing, la arrendadora le subrogó los derechos derivados frente al proveedor de los bienes, es decir, frente a los vendedores. (fls. 435 a 465).

5. El 28 de mayo de 2019 el Juzgado Segundo Civil del Circuito profiere sentencia anticipada, declarando la falta de legitimación en la causa de la compradora Leasing Bancolombia, por considerar que la reclamación que hace el locatario es frente a los anteriores dueños, por lo que Bancolombia no está llamada a resistir la pretensión y que como se señaló al momento de resolverse las excepciones previas, especialmente la de falta de integración de litisconsorte por activa, se pudo verificar que debía desvincularse como extremo pasivo.

6. En sentencia del 10 de junio de 2020, el Tribunal revocó la decisión, y en su lugar dispuso que Bancolombia S.A. continuara vinculada al proceso en calidad de litisconsorte por activa.

7. Mediante auto de septiembre 24 de 2021 (archivo 40 cuaderno principal), se aceptó la cesión de derechos litigiosos que hizo Bancolombia S.A. al señor Aldúver Salazar Vásquez, de conformidad con lo establecido en los artículos 1969 del C. Civil, y 68 del CGP; indicándose en la misma providencia que se tendría al señor Salazar Vásquez como titular de todos los derechos de Bancolombia S.A., también parte activa en el presente asunto, en los términos por ellos acordados en el contrato adosado, acorde con lo normado en los artículo 1960 y s.s. del C. Civil.

8. La decisión fue recurrida en reposición y en subsidio apelación por la parte accionada, pero de manera infructuosa, como que en providencia del 8 de noviembre de 2021 se dijo que los efectos se dieron frente a los contratos de compraventa y de leasing fundantes de las pretensiones, como se dijo en la cláusula primera del escrito contentivo de la cesión:

“OBJETO. EL CEDENTE cede, al CESIONARIO, su derecho litigioso dentro del proceso declarativo que se lleva a cabo en el juzgado 2 civil del circuito de Medellín, bajo el radicado número 05001310300220160097600, en relación con la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre LEASING BANCOLOMBIA y los señores LUZ DEL SOCORRO RESTREPO ESCOBAR, RUBEN IGNACIO ZAPATA VASQUEZ, y el contrato de leasing habitacional número 190546, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 30 C N 65 F 18 Barrio Malibù No. 2. SEGUNDA. EFECTOS. EL CESIONARIO, a partir de la firma del presente contrato, quedará investido con todos los derechos que tiene actualmente el CEDENTE dentro del proceso bajo el radicado número 05001310300220160097600, tales como, pero, sin limitarse a: presentar escritos, conciliar, firmar, transigir, oponerse y realizar todas las actuaciones procesales pertinentes para defender sus derechos”.

II. LA SENTENCIA APELADA

En audiencia celebrada el pasado 22 de noviembre de 2021 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia en la que dispuso:

PRIMERO: SE DECLARAN NO PROBADAS las excepciones de mérito invocadas por la parte demandada por las razones expuestas en la presente providencia.

SEGUNDO: SE ACOGEN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, y como consecuencia de ello, SE DECLARA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA contenido en la escritura pública N° 9.343 del 13 de julio de 2016 de la Notaría 15 de Medellín, por cuenta del análisis que se hiciera en la presente providencia y que quedo esbozado en las consideraciones expuestas en la misma.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior, SE ORDENA la cancelación de la Escritura Pública N° 9.343 del 13 de julio de 2016 de la notaría 15 de Medellín, suscrita entre los demandados RUBEN IGNACIO ZAPATA VÁSQUEZ Y LUZ DEL SOCORRO RESTREPO ESCOBAR, y BANCOLOMBIA SA (antes LEASING BANCOLOMBIA SA); así como también, la cancelación de la anotación N° 18 del folio de matrícula 001-41523 de la Oficina de IPP zona sur, correspondiente al registro de dicha compraventa.

CUARTO: SE ORDENA a los demandados RUBEN IGNACIO ZAPATA VÁSQUEZ Y LUZ DEL SOCORRO RESTREPO ESCOBAR, que procedan a la devolución al señor ALDIVER VASQUEZ SALAZAR de la suma de dinero cancelada por dicha compraventa, debidamente indexada a la fecha en que se profiere la sentencia, para un total de QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M.L. (\$545.967.863), en el término de 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, so pena que sobre dicha suma de dinero se comiencen a generar intereses legales a la tasa del 0.5% mensual hasta que se cancele la totalidad de la obligación.

QUINTO: SE ORDENA al demandante ALDIVER VASQUEZ SALAZAR en su calidad de locatario y tenedor del inmueble, RESTITUIR a los demandados RUBEN IGNACIO ZAPATA VASQUEZ Y LUZ DEL SOCORRO RESTREPO ESCOBAR el inmueble de cual ostenta la tenencia por cuenta del leasing habitacional, en las mismas condiciones en que lo recibió dado el desmante que hizo de algunos de

los lugares o espacios del inmueble, como la cocina y el baño del segundo piso. No se obligará a devolver el inmueble en las condiciones en que este se haya desmejorado dada la desocupación del mismo durante este tiempo, puesto que esto se presentó precisamente por los vicios ocultos que generaron que el inmueble no pudiera ser ocupado, sin que se presentara riesgo para sus ocupantes. Dicha entrega deberá hacerse de la misma manera en el término de 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

SEXTO: SE RECONOCE a favor de la parte demandante ALDUVER VASQUEZ SALAZAR el valor correspondiente a los frutos civiles por la suma de SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ML. (\$70.400.000), que deberán cancelarle los demandados RUBEN IGNACIO ZAPATA VÁSQUEZ Y LUZ DEL SOCORRO RESTREPO ESCOBAR en el término de 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, so pena que sobre dicha suma de dinero se comiencen a generar intereses legales a la tasa del 0.5% mensual hasta que se cancele la totalidad de la obligación.

SÉPTIMO: NO SE CONDENA a los demandados al pago de los perjuicios extrapatrimoniales a favor del demandante, por lo expuesto en esta sentencia.

OCTAVO: NO SE CONDENA a la parte demandante a la sanción consagrada en el artículo 206 CGP por la no prosperidad de la objeción presentada contra el juramento estimatorio.

NOVENO: SE CONDENA en costas a la parte demandada.

DÉCIMO: SE FIJA como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte vencida en este juicio la suma de \$23.000.000.

Para decidir de esa manera, una vez superado el análisis de los presupuestos procesales, encaminó el discurso a los aspectos sustanciales de la acción redhibitoria indicando que de acuerdo a las pruebas y a la jurisprudencia de la Corte bastaba que el vicio estuviera originado al tiempo del contrato, no siendo necesario toda la eficacia nociva con tal de que el objeto no sirva para su uso natural o lo sirva defectuosamente, en tanto se trata de amparar al poseedor –sic- en la posesión útil de la cosa. Oculto significa desconocido para el comprador (numeral 3º artículo 1915 del C. Civil) que introduce un juicio de valoración, en tanto, se

indaga si tuvo conocimiento del vicio o si la ignorancia de este obedeció a grave negligencia de su parte. Indicó que vicio oculto es aquel que adolezca de defectos tales que, aplicado el sentido de la vista no se puede descubrir.

Con relación a las pruebas dijo que no se habían practicado otras diferentes a las del 27 de enero de 2020, las que conservaron su validez según lo dispuesto por el Tribunal; sumado a que, Bancolombia como sujeto activo no solicitó nuevas pruebas ni contradicción de las anteriores, aunque si se hizo con relación a las condiciones actuales del inmueble y a quienes fungen como parte actora por la cesión de derechos litigiosos que Bancolombia hizo a Aldúver, aceptada por auto del 24 de septiembre de 2021, lo que se tendría en cuenta al momento de proferir la parte resolutive de la decisión.

Sobre la legitimación del demandante reiteró lo que había expresado en la sentencia declarada nula, esto es, está debidamente legitimado por haber pagado \$230.000.000,00 a los demandados y porque el contrato de leasing indicaba que iniciado el plazo podía presentar directamente a los proveedores del bien cualquier reclamación (cláusula 6ª) y notificara por escrito a la compañía el resultado de dicho requerimiento.

Anotó que en el interrogatorio de parte absuelto por el actor el 19 de noviembre del año anterior, informó que había cancelado todo el valor referente al contrato de leasing; que hizo uso de la opción de compra y que se haría propietario próximamente, indicando que ya había efectuado los gastos notariales, lo que en concepto del apoderado de la parte demandada sería causal de nulidad, lo

que no fue aceptado por el juzgado, por lo que los alcances de tales hechos debían ser resueltos por el superior.

Con relación a los elementos axiológicos de la pretensión de saneamiento por vicio redhibitorio y las pruebas que los acreditan expuso:

(i) Haber existido el vicio al tiempo de la venta.

a) La ficha catastral del inmueble da cuenta de una construcción de tres niveles que corresponden al 100% del predio, edad de la edificación, 38 años, sin mejoras adicionales y de propiedad para aquella época de los demandados.

b) Avalúo del ingeniero de minas Juan Fernando Pérez efectuado el 26 de mayo de 2016 del que se destaca que se trataba de una casa unifamiliar de tres pisos dedicada exclusivamente a vivienda. *“la construcción con obsolescencia técnica en sus acabados debido a su antigüedad”*, ocupada por los demandados para ese momento, vetustez, aproximadamente 35 años, buen estado de conservación. Materiales, estructuras, muros, carpintería y enchapes, aunque no resultó posible saber sobre las condiciones de esos conceptos por no existir estudio a profundidad.

c) El actor en el interrogatorio de enero de 2020 señaló que había observado la casa en perfectas condiciones, al punto que hizo *“negocio de palabra desde ese mismo momento”*. Que tenía pendiente ver otro inmueble, pero este le resultó *“más bonito y más barato”*, no vio problema alguno y que el perito que contrató para cumplir con el trámite del crédito ante Bancolombia dio el visto bueno respecto a los acabados en general. Dijo darse

cuenta de los problemas cuando, comprado y desocupado el inmueble, quiso hacer cambios para adecuarlo a su lugar de trabajo y habitación, desmontando la cocina y el enchape de un baño del segundo piso.

El oficial de la construcción encargado de esa labor encontró una grieta en el muro medianero, tapado con doble enchape, la grieta, lo que impedía que la evidenciara. Al mover el cielo falso también aparecieron fisuras, por lo que pagó un estudio con profesional en la materia, quien le indicó que el inmueble tenía licencia para dos niveles y que adicionaron un tercer nivel que implicaba que la casa se estuviera hundiendo por el sobrepeso y generaba las fisuras, resaltando que las mejoras que pretendía realizar no requerían autorización de Bancolombia por no ser voluptuarias.

Continúo la juez indicando que para el día de la sentencia el accionante puso de presente que la edificación continuaba en las mismas condiciones y aún desocupada porque teme por la seguridad de su familia y los conceptos de los profesionales daban cuenta de un inminente peligro.

d) Juan Alcides Villa, trabajador de construcción, confirmó la versión del entonces locatario en especial de la grieta en el tercer piso que desciende al segundo nivel, de más de tres centímetros de ancho, y que el enchape estaba intacto, el que data de doce o trece años.

e) Dictamen del ingeniero civil William Sánchez Maya de agosto de 2016, geotécnico y de suelos, que verificó que la licencia de construcción se otorgó para dos niveles y terminados en losa; que

el tercer piso generó sobrepeso y como la construcción se levantó sobre un lleno de dos metros de profundidad se hizo sin la técnica adecuada. El experto señaló que se podía mirar de lado a lado a través de la grieta de aproximadamente cuatro centímetros, que pasa por la losa de los pisos, primero a segundo; se tapó con el enchape, pero que no se notaría desde afuera. En el lado izquierdo, entrando a la cocina también estaba oculta por el baldosín. El asentamiento ocurre por diferenciales sobre el lleno, aumentados por el sobrepeso.

f) María Melisa Martínez, esposa del actor expresó que *“vieron el inmueble como la casa soñada”* sin problemas que los hubiera hecho desistir de la negociación. Sobre la grieta dijo que dejaba entrar la luz de la cocina de la casa colindante.

Concluyó la *a quo* que los anteriores medios probatorios acreditaban el primer presupuesto axiológico de la acción, la existencia de los vicios al tiempo de la venta.

(ii) Ser tal el vicio que no sirva para su uso o que lo sirva imperfectamente y que conocido no hubiere comprado o lo hubiere hecho a mucho menos precio.

Indicó la falladora que como lo dijo el demandante en el interrogatorio, la vivienda debe ser intervenida con la construcción de columnas que la estabilicen; lo que afectaría área libre y disminuiría el valor del metro cuadrado pagado al momento de la adquisición. Lo anterior ha impedido que se destine al uso de casa de habitación, por las fallas estructurales. Que según concepto técnico del Área Metropolitana el tipo de grietas en los

elementos estructurales y los asentamientos del suelo, desde la mitad hacía la parte frontal externa, hacen que no sea habitable hasta resolver el problema de asentamientos, a lo que sumó la declaración del ingeniero civil Gustavo Adolfo Cuervo Zapata quien expuso que la edificación no es apta para vivienda por fallas estructurales en los tres niveles, las que calificó de graves.

Finalmente, puso de presente el informe del Dagred del 14 de agosto de 2019 que recomendó llevar a cabo el reforzamiento para garantizar condiciones seguras de habitabilidad y aunque no señaló que debía desocuparse la edificación, como en verdad lo estaba, si afirmó que deben garantizarse las condiciones de seguridad como unidad habitacional, implica que la vivienda sin aquellos arreglos es mejor que no sea habitada.

(iii) 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.

Recalcó que a la luz de las pruebas recaudadas, de los apartes jurisprudenciales antes señalados, y en especial en cuanto a la obligación del demandante de conocer, saber de los defectos graves que tenía el inmueble, y la obligación de conocerlos, en el informe del avalúo previo a la negociación, se observa que siendo el perito experto en el tema, *“no pudo ver al momento de la visita fallas o problemas estructurales de la casa que hubieran llevado al actor a no negociar; se destaca que analizó los materiales y acabados, sin que resaltara algún problema en los ítems valorados”*. Igualmente, el demandante observó la edificación y la

encontró en perfectas condiciones y a pesar de la favorabilidad del precio no le hizo sospechar sobre la existencia de vicio alguno.

El demandado Robert Ignacio Zapata Vásquez dijo que vivió en la edificación 11 años, que cambió el alcantarillado por PVC, lo que implicó cambiar el piso; pero que la casa está en las mismas condiciones en que la compró; con los tres niveles desde el comienzo y que no le hizo cambios estructurales; vio fisuras que consideró menores y consideró que era por las construcciones recientes que se habían hecho en otros predios colindantes. los asentamientos de otras construcciones recientes en la propiedad colindante.

Luz del Socorro Restrepo señaló que nunca hicieron reformas; solo mantenimiento de paredes, pinturas, pero ni siquiera se observaban humedades en el inmueble y que no fueron ellos quienes hicieron los enchapes que cubrían las grietas.

Encontró así cumplidos los tres requisitos necesarios para la prosperidad de las pretensiones en los términos de los artículos 1915 en concordancia con el 918 del C. Civil; el vendedor, Rubén Ignacio debió conocer los vicios, lo que se refuerza con su calidad de ingeniero civil; le daba la capacidad de conocer que aquellas fisuras eran algo más grave que un simple asentamiento de los colindantes; si existía doble enchape en el baño donde el demandante observó la primera fisura, es porque los demandados hicieron una remodelación, cubriendo con ello los graves problemas estructurales que generaban las fallas que presentaba el inmueble; y si la construcción era de tres pisos al momento de

adquirirla y no conocían la magnitud de los daños que podía presentarse con el pasar de los días. Los daños debían presentarse por el peso excesivo que soportaba el bien, la norma es clara, no da lugar a interpretaciones, puesto el demandado no necesariamente tiene que conocer los vicios para ser exonerado de una sanción diferente que no sea la indemnización de perjuicios.

Por su parte, el demandante, no estaba obligado, por su experiencia o profesión a saber de ellos, solo tuvo a su alcance el avalúo, a tal punto que Bancolombia adquirió el bien para entregárselo en leasing.

Frente a la cesión de derechos litigiosos y al uso de la opción de compra indicó que el demandante aún no era propietario, pero que se ordenaría la devolución de los dineros al locatario y no a Bancolombia (minuto 37:35)

Llegada la sentencia al estudio de las excepciones de mérito dijo que no estaban llamadas a prosperar, puesto que algunas se resolvieron como previas, la ausencia de vicios quedó resuelta al encontrar probado los elementos fundantes de las pretensiones. Sobre la buena fe dijo que por la profundidad de los vicios y aunque los demandados no hicieron las modificaciones por la profesión de Rubén Ignacio Zapata Vásquez debió saber que tenía problemas por el sobre peso, además la norma es clara en que el vendedor es responsable, aunque alegue no haber conocido los vicios.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión la parte demandada se alzó en su contra, alegando como reparos concretos en la audiencia lo siguiente:

(i) La decisión vinculó a Bancolombia, o en este momento no se sabe a quién en relación con el derecho real de dominio, que si bien es cierto se transfiere por virtud de un contrato de compraventa entre los demandados y Bancolombia, parece que hoy en día, por el comentario que se tiene, está en cabeza de Aldúver. No obstante, la decisión de cancelar la escritura y la anotación registral volvería la titularidad del dominio a los accionados.

(ii) El término otorgado en la sentencia para el cumplimiento de las obligaciones es extremadamente corto, teniendo en cuenta la época en que se profiere el fallo

(iii) En relación con los sucesos que rodearon la parte final del proceso, porque finalmente el contrato de leasing terminó por la opción de compra que se hizo en el mes de agosto de 2021; no existe relación jurídica entre Bancolombia y el actor, *“más sí existe un derecho de dominio, sino prometido en trámite, que da (lugar) a que el señor Aldúver esté en posesión del titular del derecho real de dominio, por lo tanto, sin acciones frente a los demandados en el proceso”*

Por escrito, dentro de los tres días siguiente a la audiencia, amplió los reparos, y a ese documento, circunscribió la sustentación en esta instancia para dar cumplimiento al artículo 14 del Decreto 806 de 2020, así:

(i)...Sólo hasta la audiencia inicial el demandante dijo que: *“desde el mes de agosto entre él y Bancolombia se había celebrado varios actos jurídicos, primero que ya había optado por la compra del inmueble con un préstamo otorgado por la misma entidad, es decir había terminado el contrato de leasing. Bancolombia Cedió el Derecho Litigioso y le hizo escritura de venta sobre el inmueble”*.

Lo anterior, genera que el panorama para la época de la sentencia ya no exista causa en la acción por sustracción de materia ya que:

a) El demandante originario, ya no es locatario (mero tenedor), b) El demandante originario pasó a ser propietario, pero su vendedor es Bancolombia y c) Bancolombia ya no es parte procesal.

(ii) En relación con lo que llamó *“supuesto vicio oculto”*, dijo que se trataba *“de un inmueble construido hace 50 años, no puede tener una estructura que permita garantizar la estabilidad estructural hoy. Claro que no era posible que la estructura originaria del inmueble en mención, pudiera ser apta, ni adecuada para hacer reformas o adiciones ajustadas a las exigencias actuales de la autoridad competente, por cuanto se trata de una vivienda construida en el año 1978, (hace 40 años)”*... En el año 1976, indiscutiblemente se hizo de manera legal bajo los requerimientos que para la época eran exigidos por la autoridad competente (Planeación Municipal). De tal manera que para ese año 1976, aún ni siquiera se había reglamentado el ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura y Profesiones Auxiliares. Este se vino a establecer oficialmente con la *“Ley 64 de 1978”*. Por ello

Departamento Administrativo de Planeación Municipal – Alcaldía de Medellín, en documento del 28 de febrero de 2020, a petición de mi poderdante. Esta certifica que para la época en que se expidió la licencia, no existía el requisito de estudio de suelos ni sismo resistencia, los cuales nacen a partir del año de 1984.”

Señaló que fue el actor el que realizó obras de “*tal magnitud, que afectaron la estructura y estabilidad de la construcción, por lo que él mismo lo volvió inhabitable; o sea que por culpa imputable al señor **ALDUVER VASQUEZ SALAZAR** es que hoy él no ocupa el inmueble, e hizo más gravosa su propia situación teniendo que asumir costos de rentas, que no se les pueden imputar a mis poderdantes ya que el único culpable del actual estado de deterioro que hoy tiene el inmueble y así lo manifiesta el demandante es de su exclusiva responsabilidad y pretende maliciosamente hacer ver y creer que con ello puede rescindir un negocio. “**NADIE PUEDE SACAR PROVECHO DE SU PROPIA CULPA**”.*

Sostuvo que era necesario, al momento de dar el bien en arrendamiento al actor, que se obtuviera por parte de Leasing Bancolombia un avalúo de bienes usados,

“de conformidad con la Circular Jurídica N° 007 de 1996. Parte II, Título I, Capítulo V. Disposiciones Especiales Aplicables a las Operaciones de Arrendamiento Financiero. “2. ...de tal forma que el mismo determine el valor comercial, su estado, la vida útil estimada, el grado o riesgo de obsolescencia tecnológica, sus posibilidades de recolocación en el evento de ser necesario, o sus posibilidades de venta, y en general, aquellas consideraciones que aseguren o por lo menos determinen, que la inversión de la arrendadora estará debidamente precautelada.” Dado lo anterior y puesto, en otros términos. Para el año 2016. Este decreto tenía vigencia y aplicabilidad, en su numeral 3 y 4 del artículo 64: Requería lo siguiente: “

En el sentido de que LEASING BANCOLOMBIA S.A., debe tener siempre este registro y aval para llevar a cabo la garantía de una compra. Debe hallarse la Pericia que realizó en su debido momento el equipo jurídico a cargo y efectivamente los técnicos y expertos peritos en la materia de avalistas de Leasing Bancolombia S.A. De no haber sido así. ¿Cómo se puede explicar que se hizo un Negocio Jurídico de tal magnitud?

Ese AVALÚO, no solo muestra el Estado en que fue entregado el inmueble por parte de mis Poderdantes. Dado que, ese avalúo, más la PERICIA. Fueron aceptados y avalados por LEASING BANCOLOMBIA S.A., para adquirir el inmueble. ... No obstante haber entregado por parte de mis PODERDANTES, el inmueble habitable. Después de haber suscrito el Leasing habitacional. EL LOCATARIO Señor ALDUVER VASQUEZ SALAZAR, llevó personal profesional en obras civiles al inmueble objeto de esta LITIS, a VERIFICAR el estado de la vivienda. De igual manera, pudo haberlo hecho previo a la negociación que hizo Leasing Bancolombia. Lo cual se traduce y se puede dar la aplicación del principio general del derecho que dice que “nadie puede sacar provecho de su propia culpa”. ...Pretender el LOCATARIO aprovechar su culpa, la imprudencia y negligencia para buscar que el daño que el mismo ocasionó, lo obtengan mis poderdantes. Porque es indiscutible que el Señor ALDUVER VASQUEZ SALAZAR, definitivamente causó daños y perforó con maquinaria y taladros una VIVIENDA que ya tenía sus años, que para el momento de la venta y entrega por parte de mis poderdantes estaba en perfectas condiciones y HABITABLE de una manera tradicional y que conservaba la belleza y perfección de las construcciones del barrio en 40 años de usanza. ... En resumidas cuentas, el Barrio Malibú, sector donde está el inmueble objeto de este proceso, es innegable desconocer que es una CASA veterana que tiene más de 40 años. Es decir, para la fecha de compra por parte del LEASING BANCOLOMBIA SA. Se conocía de la tradición del Barrio. Todo ese sector es plenamente conocido en Medellín, siendo uno de los Barrios tradicionales y pretéritos de la clase social media-alta. De las épocas de los años 1950 a 1970. Indiscutible que fueron de las construcciones más aprovechadas por los pocos o escasos constructores de la época, que ofertaban casas “grandes” de una manera singular. Porque el Barrio tenía la característica de ser habitado Exigir a la época del año 2016, que sean compatibles con las construcciones realizadas para la época en que se construyeron viviendas bajo otra reglamentación completamente extrema. Pues hoy se exige estudio de suelos diseños y planos adecuados a las normas de sismo resistencia, estructura en concretos desde los cimientos con columnas y vigas de cierre, que obviamente si se trata de una reforma o adecuación de una casa o construcción que no las tenga pues la

adecuación implica gastos significativos que obviamente no son circunstancias que hubieran garantizado y ni ofrecido en el contrato mis poderdantes....Si bien en cierto los vendedores de un inmueble están obligados al saneamiento de los vicios esto aplica para el caso de que los VICIOS le sean imputables a su Dolo o culpa. Lo cual brilla por su ausencia en el caso de marras. Toda vez que en las mismas condiciones que ellos adquirieron en el año 2005, fueron las mismas que trasfirieron en el año 2016. Por lo tanto, esas circunstancias no son imputables a éstos. Propietarios desde el año 2005 y quienes habitaron por espacio de 13 años aproximadamente el inmueble.”

Reiteró que los accionados no se percataron de la presencia de los SUPUESTOS como consecuencia de esas afectaciones por REFORMAS y ADICIONES que realizó el señor Demandante ALDUVER VASQUEZ SALAZAR, al momento de recibir la propiedad lista para habitar y usar. Pero que fueron sus maniobras en querer REFORMAR, ADECUAR, TALADRAR, las que produjeron consecuencias hasta el punto de hacerla inhabitable. Durante el término del traslado la parte actora no hizo pronunciamiento alguno.

III. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de “*ius postulandi*”; los

anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Como se recordó en lo antecedentes, en la sentencia proferida por la mayoría de esta Sala el 10 de junio de 2020, en que dispuso que Bancolombia S.A. continuara vinculado al proceso en calidad de litisconsorte por activa, se dijo inicialmente que la acción que se deriva del artículo 1914 es una acción de carácter personal y patrimonial - no real – y por lo tanto es susceptible de cederse a título gratuito u oneroso. Igualmente, que esta acción no está estructurada sobre un factor puramente objetivo como si lo está la acción rescisoria por lesión enorme¹.

Se dijo que la naturaleza de la pretensión hacía necesaria la comparecencia de la sociedad compradora, puesto que se trata de dos relaciones jurídicas que, aunque independientes, están coligadas entre sí:

(i) El contrato de compraventa celebrado entre Rubén Ignacio Zapata Vásquez y Luz del Socorro Restrepo Escobar con Leasing Bancolombia S.A. y Cía. de Financiamiento Comercial, hoy Bancolombia, y **(ii)** El contrato de arrendamiento financiero, que como lo ha dicho la jurisprudencia, no encaja estrictamente en el arrendamiento tradicionales, celebrado entre el actor y Bancolombia.

¹ CSJ SC, 13 May 1987, G.J. 2427, p. 213

Se dijo en aquella oportunidad por la mayoría de la Sala que:

“En conclusión, el litisconsorcio necesario no surge de que el locatario demandante hubiese sido parte en el contrato de compraventa, porque en verdad no lo fue, surge del ligamen entre este contrato y el de arrendamiento financiero que vincula al demandante con Bancolombia, y por la especialísima naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, que como lo ha dicho la jurisprudencia, no encaja estrictamente en el arrendamiento tradicional, pero tampoco en la compraventa, sin que pueda desconocerse que si bien el locatario puede hacerse dueño al final si hace uso de la opción de compra, pagando un precio que – mirado aisladamente sería muy inferior al valor real del bien- es porque en cada canon pagado, en alguna medida, ha ido amortizando el precio del bien”.

3. En providencia del 24 de septiembre de 2021 la a quo aceptó la cesión de derechos litigiosos que hiciera Bancolombia a Aldúver Salazar Vásquez, cuestionando la parte accionada tal decisión por considerar que:

“El derecho de dominio sobre el inmueble continua en cabeza de Bancolombia por lo que la cesión del derecho litigioso que hoy se acepta y por ello se impugna, no desvincula a Bancolombia como legitimado por activa para ejercer la acción contra sus vendedores. Y hoy los apoderados de manera sagaz se inventan la cesión del derecho litigioso como la formula salomónica para tratar de que Bancolombia se desprenda de la responsabilidad que tiene como garante de Aldúver Vásquez Salazar, tal vez porque lo que entiendo es que Bancolombia no tiene argumentos ni causa para demandar a mis representados. Ya que el único responsable frente al demandante Aldúver Vásquez es Bancolombia, porque fue la entidad que realizo todo lo pertinente para que se concretaran los vínculos jurídicos que están en tela de juicio en este proceso, entonces realmente lo que está cediendo es su posición de sujeto activo como lo ordeno el tribunal”.

Lo que sucede es que tal cesión no tiene el alcance que creyó ver el apoderado recurrente y la misma juzgadora. En efecto, el artículo 68 del C. General del proceso, claramente señala que *“El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También*

podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraía lo acepte expresamente”.

En efecto, la parte demandada nunca aceptó expresamente que Bancolombia abandonara el proceso, esto es, siguieron siendo los litisconsortes necesarios en los términos señalados en la sentencia proferida por el Tribunal en el año 2020, pero debido a los términos del contrato de cesión, la restitución de dineros se hizo en favor del cesionario.

Por lo demás, no sobra recordar que cuando Aldúver Vásquez Salazar absolvió interrogatorio expresó que, como consecuencia de la opción de compra se había suscrito la escritura, pagados los costos notariales, pero que no se había llevado a registro, lo que implicaba que Bancolombia seguía siendo el titular inscrito, y por ello las cancelaciones ordenadas en la sentencia.

Por manera que no existe causal de nulidad alguna en razón de la cesión de los derechos litigiosos o del ejercicio de la opción de compra, que se repite, no culminó con la transferencia del derecho de dominio a Aldúver.

4. Queda por definir lo relativo a los elementos axiológicos de la acción rescisoria por vicios redhibitorios en tanto el recurrente alega que se trató de una construcción de más de 40 años de antigüedad, que fue vendida y entregada al locatario en las mismas condiciones en que fue adquirida por ellos, que siempre obraron de buena fe, y que las deficiencias que enmarcan como vicios al momento de la compra, obedece a la maniobras de

reformas y adecuación, taladrar -sic- que hicieron que la casa fuera inhabitable.

Es indiscutible que, como lo dijo la Corte en sentencia SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01, el demandante, locatario, no logró “sacar de la cosa el provecho que se propuso al contratar, o que ésta no le sirva para el uso a que está destinada. En este evento [no] puede decirse que el vendedor cumplió con su obligación, pues cuando el comprador pagó el precio, lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera las cualidades que le fueron ofrecidas y que le fuera completamente útil y servicial; de suerte que si hubiera, conocido las deficiencias de que adolecía el bien, es casi seguro” que no hubiese hecho negociación alguna con o los vendedores o con Leasing Bancolombia, pues recuérdese que fue el locatario el que celebró contrato de promesa de compraventa; pero para la adquisición de la casa de habitación recurrió al arrendamiento financiero de tal manera que el inmueble fue comprado por esa sociedad de financiamiento, quien lo entregó al actor a través de arriendo financiero, que le permitía al final del mismo hacer uso de la opción de compra para hacerse finalmente al dominio del bien.

No se discute que la cosa presentó con posterioridad a la entrega vicios o defectos ocultos, con causa anterior a la celebración del contrato, vicios de tal magnitud que las simples reglas de la experiencia enseñan que de haberlos conocido no se habría realizado con los accionados negociación alguna.

5. Señala la prueba que, el actor y su cónyuge, se encontraban, para el año 2016, en busca de una casa de habitación y

encontraron que el inmueble que estaba ofrecido en venta por los accionados le resultó *“más bonito y más barato”*, *“la casa soñada”*, a tal punto que *“se hizo negocio de palabra”*, en boca de la Corte, *“una relación de ordenación entre ambas, que les permitió corroborar su preferencia por aquello que tenían otros”*

“En ese laborío intelectual, el vendedor parte con indudable ventaja, pues el precio está fijado, al menos mayoritariamente, en una unidad estándar de valor (el dinero). El comprador, por el contrario, debe examinar el bien que pretende adquirir con cierto grado de detalle, para así poder identificar sus características primordiales y asignarles, de manera racionalmente admisible, un valor equivalente en metálico.

Sin embargo, puede ocurrir que, tras las cualidades aparentes del objeto compravendido, se oculte un defecto material trascendente, que impida o afecte el uso ordinario de la cosa, o disminuya su valor en forma considerable, y que no hubiera sido revelado por el vendedor (por desconocerlo también, o por negligencia o dolo), ni descubierto por el comprador, sin culpa suya -leve o grave, según se trate de un negocio jurídico mercantil² o civil³”².

6. Es pacífico en el proceso que el vicio resultó ser grave como lo señaló claramente el Ingeniero experto en estructuras, las fallas que presenta la casa comprada impiden su uso normal, la habitabilidad. En el salvamento parcial de voto que uno de los integrantes de la Sala hizo a la sentencia proferida por el Tribunal en esta misma causa, recordó que *“la idoneidad y la habitabilidad, entendida, según las disposiciones contenidas en el literal d. del artículo 8 de la observación general No. 4 proferida por el Oficina*

² Artículo 934, Código de Comercio: «Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador. que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor. En lino u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida»

³ Artículo 1915-3, Código Civil: 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”.

² SC4454-2020

del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, así:

“Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes (...)”

El vicio igualmente fue oculto, en tanto, desde el 5 de julio de 1889, GJ. XIV. Pág 963, la Corte Suprema de Justicia señaló con relación a un inmueble que sus malas condiciones no alcanzaban a constituir vicio oculto ya que el comprador pudo advertirlo con mediana inteligencia al momento de contratar, para los cual simplemente se requería utilizar el sentido de la vista. A lo que se suma, como lo destacó la a quo, que el actor debido al diligenciamiento del leasing hubo de cumplir con el diligenciamiento de avalúo, es decir, de un experto en la materia, lo que elimina cualquier negligencia de parte suya, pero en especial que este no pudo advertir tampoco de la existencia de las fallas, por estar cubiertas con doble enchape en los baños.

Por lo demás, tampoco resulta ser cierto que los vicios obedecieran a la actividad constructiva que el demandante inició en el inmueble una vez le fue entregado por los vendedores. La parte recurrente afirma categóricamente que tienen vengero en las *“reformas , adecuaciones y accionar de taladros”*, y llegar a esa conclusión es volver la prueba contraevidente, es especial el dictamen del del ingeniero civil William Sánchez Maya, especialista en estructuras de la Universidad Nacional, de agosto de 2016, que consistió en evaluar desde el punto de vista geotécnico y de suelos la parte estructural e interior del inmueble

(páginas 44 a 166, archivo 1), efectuando dos perforaciones a 15 metros, sin que hubiese encontrado nivel feátrico, y en el que en las fotografías (91 a 104) confirman que las grietas estaban tapadas, en el tercer piso con vitrificado, y en el baño con doble enchapé y un cielo falso que impedía observar su magnitud.

7. En punto al desconocimiento que los vendedores pudieron tener de aquellos vicios, ¿qué incidencia tiene frente a la obligación de saneamiento que los demandados no hayan sido los causantes de las fallas estructurales de la edificación? ¿que siempre hayan obrado de buena fe?

Se trata de un elemento subjetivo que la institución no prevé. Es que el numeral 3º del artículo 1915 del C. Civil solo introduce elemento de esa naturaleza, pero frente al comprador *“que consiste en averiguar el conocimiento que el adquirente tuviera o no del vicio y, en caso negativo, si la ignorancia del mismo obedeció o no a grave negligencia de su parte”* (ib.).

Por manera que, el principio de buena fe que debe imperar en todo contrato es fundamento de la garantía por vicios ocultos, pero para proteger el adquirente, no solo por la ineptitud del bien adquirido, sin que el legislador haya exigido para su existencia, como lo pretendió la censura, que la efectividad de esa garantía estuviese supeditada a la prueba del conocimiento del vicio por parte del vendedor, o la demostración de su mala fe.

En ese sentido acertó la *a quo* cuando destacó: *“la norma es clara, no da lugar a interpretaciones, puesto el demandado no necesariamente tiene que conocer los vicios para ser exonerado de una sanción diferente que no sea la indemnización de perjuicios”*.

8. En conclusión, se confirmará el fallo recurrido, pero no habrá condena en costas en esta instancia por no haberse causado.

IV. DECISIÓN

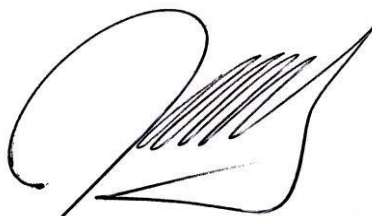
En mérito de lo expuesto la Sala Cuarta Civil de decisión del Tribunal superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia la sentencia del 22 de noviembre de 2021 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso de Verbal que en contra de los recurrentes adelantó Aldúver Vásquez Salazar. Sin costas en esta instancia por su no causación. Aprobada en sesión nro 40 de la fecha

NOTIFIQUESE



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

Magistrado



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

Magistrado

(con aclaración de voto)



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Magistrada

ACLARACIÓN DE VOTO

Me permito de manera respetuosa aclarar el voto en el asunto sometido a definición de la Sala con base en los siguientes argumentos:

Si bien desde la providencia proferida por la mayoría de la Sala de Decisión el pasado 10 de junio de 2020, que revocó la sentencia anticipada proferida por la juez *a quo*, sostuve en salvamento parcial de voto, de un lado, que sí era posible que el locatario reclamara saneamiento por vicios ocultos, tanto frente a la compañía Leasing -por ser la propietaria del inmueble-, como de los vendedores del inmueble, por otro lado, exterioricé mi desacuerdo con que el Tribunal en forma oficiosa ordenara la integración del contradictorio por activa con Bancolombia S.A.

Es un error traslapar a Bancolombia S.A. -absorbente de Leasing Bancolombia S.A.- de la parte pasiva a la parte activa, pues, es incontrovertible que nadie puede ser demandante en un proceso sin el concurso de su voluntad y, menos, acudiendo a la figura de la coligación contractual, pues se termina desconociendo no solo que el locatario también tiene acción directa contra la compañía Leasing para que le entre a sanear el inmueble, sino privilegiando probatoria y jurídicamente a la entidad financiera, ya que al cambiarse la posición jurídica se le exime prematuramente, de cualquier responsabilidad en torno a su saneamiento, bajo la bandera de ser apenas un intermediario financiero, blindando a la entidad bancaria de su responsabilidad de sanear la cosa, bajo la excusa de ceder al locatario las acciones de saneamiento que pudiera tener contra el vendedor que suministró el inmueble.

No obstante, en vista de que el locatario en el iter procesal optó por negociar con el banco al que en un principio demandó y, no solo se convirtió en cesionario del derecho litigioso de Bancolombia, sino que dijo haber ejercido la opción de compra y haber pagado los derechos notariales, pierde fuerza, *ipso iure*, cualquier debate en el proceso sobre el punto.

Con la salvedad anterior, comparto entonces la decisión que ahora adopta la Sala sobre la configuración de los requisitos para que los vicios materiales que presenta el bien objeto del proceso se consideren redhibitorios, más por la evidente practicidad de cara a la decisión que respeta la diferencia existente entre la cesión de un derecho litigioso y la sustitución procesal frente a la aceptación o no de la contraparte, la titularidad del respectivo derecho y, los reintegros mutuos ordenados en la sentencia, como secuela de la rescisión del CONTRATO DE COMPRAVENTA contenido en la escritura pública N. 9.343 del 13 de julio de 2016 de la Notaría 15 de Medellín.

En esos términos dejo expuesta mi aclaración de voto.



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado