

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

**Magistrado Ponente**

**FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ**

Bogotá, D.C., cuatro (4) de julio de dos mil trece (2013)

Discutido y aprobado en Sala de diecisiete (17) de abril de dos mil trece (2013).

**Ref: Exp. 0800131030032005-00243-01**

Decide la Corte sobre la admisibilidad de la demanda presentada por la Sociedad Rodolfo Steckerl Sucesores & Compañía Limitada para sustentar el recurso de casación que interpuso frente a la sentencia de 14 de junio de 2012, proferida por la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, dentro del proceso Ordinario que promovió contra el Banco de Colombia S.A. "*Bancolombia S.A.*".

**ANTECEDENTES**

1.- Ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, la actora promovió la acción estimatoria *-quantum minoris-*, tendiente a que se declarara la existencia de vicios

redhibitorios en el inmueble que le vendió su contendora, mediante la escritura pública 2890 de 16 de junio de 2004 y, la consecuente, disminución del precio al justo valor, así como condenar al pago de la indemnización compensatoria por los perjuicios causados (folios 112 y 113, cuaderno 1).

2.- Notificada la accionada se opuso a los pedimentos y adujo en su defensa *"la inexistencia de la causal invocada, por no configurarse los elementos necesarios para que se declare la existencia de vicios redhibitorios, ni para ejercer la actio quanti minoris, ni para obtener indemnización de perjuicios alguna"* (folios 140 a 145, cuaderno 1). Así mismo, llamó en garantía a la sociedad L.Loreda S.A. por haberle entregado el predio en litigio en dación en pago.

Esta última, replicó formulando las excepciones de *"prescripción, caducidad, carencia de fundamento legal, buena fe y abuso del derecho de la parte demandante"* (folios 16 al 22, cuaderno 3).

3.- La primera instancia culminó con el fallo de 8 de febrero de 2011 que desestimó las pretensiones (folios 370 a 374, cuaderno 1).

4.- El Tribunal confirmó esa decisión al desatar la apelación propuesta por la actora, con sustento en los argumentos siguientes:

a.-) La finalidad de la acción redhibitoria es la rescisión del contrato o la rebaja proporcional del precio por la existencia de tales vicios, a elección del comprador. Si éste opta por la *quanti minoris* puede conservar el bien con el derecho a la disminución del precio a un valor justo.

El vicio oculto presupone la concurrencia de los presupuestos señalados por el artículo 1915 del Código Civil, esto es, "1. *Haber existido al tiempo de la venta.* 2. *Ser tales, que por ello la cosa vendida no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.* 3. *No haberlos manifestado el vendedor, y ser de tal magnitud que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o que el comprador no hay (sic) podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio*".

b.-) En este caso, la cosa al tiempo que ocurrió la venta adolecía de los defectos señalados por la actora. Tan así es que el banco nunca negó tal circunstancia. No obstante, ellos no tienen la calidad de redhibitorios, porque:

(i) Las cabezas de concreto enterradas en el lote vendido obstaculizaron el plan de trabajo trazado por la compradora para desarrollar allí, pero no lo afectó de tal manera que impidiera su uso natural, pues, según el dictamen y el avalúo,

