

DEMANDA DE ACCIÓN REDHIBITORIA

Vicios ocultos de la cosa vendida · Proceso verbal · C.C., arts. 1914 a 1927 (con quanti minoris subsidiaria, art. 1917) · CGP, arts. 368 y ss.

Versión GMH LEX revisada conforme a la normativa colombiana vigente (junio de 2026)

DEMANDANTE (COMPRADOR): _____, identificado(a) con C.C. No. _____ de _____.

APODERADO JUDICIAL: _____, T.P. No. _____ del C.S. de la J.

DEMANDADO (VENDEDOR): _____, identificado(a) con C.C. No. _____ de _____.

BIEN: Inmueble ubicado en _____, Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____.

CONTRATO: Compraventa elevada a Escritura Pública No. _____ del _____, Notaría _____ de _____, por valor de \$_____.

AUTORIDAD: Juez Civil (Municipal o del Circuito según la cuantía) del lugar que corresponda (Reparto).

Señor

JUEZ CIVIL _____ (REPARTO)

E. S. D.

REFERENCIA: Demanda de ACCIÓN REDHIBITORIA por vicios ocultos de la cosa vendida (con pretensión subsidiaria de rebaja del precio). Demandante: _____. Demandado: _____.

_____, abogado(a) en ejercicio, con T.P. No. _____ del C.S. de la J., obrando como apoderado(a) judicial de _____, identificado(a) con C.C. No. _____ de _____, conforme al poder anexo, presento DEMANDA DE ACCIÓN REDHIBITORIA POR VICIOS OCULTOS DE LA COSA VENDIDA contra _____, mayor de edad, identificado(a) con C.C. No. _____ de _____, para que, previo el trámite del proceso verbal, se hagan las declaraciones y condenas que adelante se formulan, con fundamento en los siguientes:

FUNDAMENTO NORMATIVO — VICIOS REDHIBITORIOS (C.C., ARTS. 1914 A 1927)

Concepto (art. 1914 C.C.): el vendedor responde por los vicios ocultos de la cosa vendida, llamados redhibitorios. El comprador puede pedir, a su elección, la RESCISIÓN de la venta (acción redhibitoria) o la REBAJA proporcional del precio (acción quanti minoris, art. 1917 C.C.).

Requisitos del vicio (art. 1915 C.C.): debe ser (i) CONTEMPORÁNEO a la venta —existente al tiempo del contrato—; (ii) GRAVE —que de haberlo conocido el comprador no habría comprado o lo habría hecho a menor precio—; y (iii) OCULTO —no advertido por el comprador con mediana diligencia, ni manifestado por el vendedor—.

Mala fe del vendedor (art. 1918 C.C.): si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, está obligado además a la indemnización de perjuicios.

Efecto bilateral de la rescisión (art. 1544 y conc.): declarada la rescisión, las restituciones son mutuas: el vendedor restituye el precio y el comprador el inmueble; deben condicionarse recíprocamente.

Trámite: proceso verbal (CGP, arts. 368 y ss.); arts. 82 a 84 del CGP. Ley 2213 de 2022 (actuaciones y notificaciones digitales).

ALERTA GMH LEX — PRESCRIPCIÓN (ART. 1923 C.C.): VERIFICAR ANTES DE RADICAR

Acción redhibitoria (rescisión): DIECIOCHO (18) meses para bienes inmuebles y SEIS (6) meses para muebles, contados desde la ENTREGA REAL de la cosa (art. 1923 C.C.).

Acción quanti minoris (rebaña del precio): UN (1) año para inmuebles y dieciocho (18) meses para muebles (art. 1926 C.C.), contados igualmente desde la entrega.

Fije con precisión la fecha de ENTREGA REAL del inmueble y verifique que el término no esté vencido al radicar; documente el hito en el hecho respectivo. La presentación de la demanda interrumpe la prescripción (CGP, art. 94).

Si el plazo redhibitorio venció pero el vendedor ocultó el vicio dolosamente, valore la vía de la nulidad relativa por dolo (arts. 1515 y 1750 C.C., término de cuatro años) o la resolución por incumplimiento del deber de información; son acciones distintas, con presupuestos y plazos propios.

HECHOS

PRIMERO. Mediante Escritura Pública No. _____ del _____ de _____, otorgada en la Notaría _____ de _____, mi poderdante adquirió de _____ el bien inmueble ubicado en _____, con Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____, por valor de \$_____.

SEGUNDO. La entrega real y material del inmueble a mi poderdante se produjo el _____ de _____ de _____, fecha a partir de la cual corre el término de prescripción del art. 1923 del C.C., que a la presentación de esta demanda NO ha vencido.

TERCERO. Mi poderdante adquirió el inmueble para su uso y disfrute, propio o de terceros mediante contratos civiles de arrendamiento de carácter no empresarial, destino que se vio frustrado por el vicio que más adelante se describe.

CUARTO. El inmueble fue arrendado a _____, por intermedio de la inmobiliaria _____, quien lo devolvió a los tres (3) meses por graves problemas de inundación, derivados de que el inmueble se encuentra en un nivel inferior al de la vía y de que el colector de aguas negras del sector es insuficiente.

QUINTO. Tales defectos constituyen un vicio CONTEMPORÁNEO a la venta (la condición topográfica y el colector existían desde antes de la compraventa), GRAVE (impiden el uso del inmueble para el fin a que se destina y, de haberlo conocido, mi poderdante no habría comprado o lo habría hecho a menor precio) y OCULTO (no era detectable por mi poderdante con mediana diligencia, pues la deficiencia del colector y la propensión a inundación no se advierten en una inspección ordinaria).

SEXTO. El vendedor conocía la situación de inundación que afectaba el inmueble y no la informó a mi poderdante al celebrar la compraventa, ocultando el vicio; de haberlo conocido, mi poderdante no habría celebrado el contrato. Esta circunstancia compromete su responsabilidad por perjuicios (art. 1918 C.C.).

SÉPTIMO. Constatada la situación, mi poderdante requirió al demandado, quien reconoció el inconveniente y se obligó a darle solución, sin que hasta la fecha haya cumplido.

OCTAVO. Se agotó el requisito de procedibilidad de conciliación extrajudicial en derecho: la solicitud de conciliación se radicó el _____ de _____ de _____ ante _____, con lo cual se SUSPENDIÓ el término de prescripción del art. 1923 del C.C. (suspensión hasta por tres meses, conforme al artículo pertinente de la Ley 2220 de 2022), y la constancia de no acuerdo o de audiencia fallida se expidió el _____ de _____ de _____, conforme al documento que se anexa. [Si en lugar de conciliación previa solicita medidas cautelares, indique la exención del parágrafo 1 del art. 590 del CGP.]

REQUISITOS DEL VICIO REDHIBITORIO — LISTA DE CONTROL (ART. 1915 C.C.)

- 1. Contemporáneo:** el vicio debe existir al tiempo de la venta (no sobreviniente). Aquí: la condición topográfica y el colector insuficiente preexistían a la compraventa.
- 2. Grave:** debe hacer la cosa impropia para su uso natural o disminuir notablemente su utilidad, de modo que el comprador no habría comprado o habría pagado menos.
- 3. Oculto:** no advertido por el comprador con mediana diligencia ni manifestado por el vendedor. Si era ostensible o el comprador lo conocía, no hay vicio redhibitorio.
- 4. Dentro del término:** la acción debe ejercerse antes de la prescripción del art. 1923 C.C. (18 meses inmuebles), contada desde la entrega real.

PRETENSIONES

Principales

PRIMERA. DECLARAR RESUELTO (rescindido) por vicios redhibitorios el contrato de compraventa celebrado entre mi poderdante y el demandado, contenido en la Escritura Pública No. _____ del _____, Notaría _____ de _____, sobre el inmueble de Matrícula Inmobiliaria No. _____, conforme a los arts. 1914 a 1917 del C.C.

SEGUNDA. Como consecuencia, ORDENAR las restituciones mutuas: CONDENAR al demandado a restituir a mi poderdante el precio pagado de \$_____, debidamente actualizado por corrección monetaria (IPC) desde el pago hasta su restitución, condicionado a que, de manera simultánea, mi poderdante proceda a otorgar la escritura pública de rescisión y a la entrega material del inmueble al demandado, libre de gravámenes y a paz y salvo por impuestos y administración.

TERCERA. CONDENAR al demandado, por haber conocido y ocultado el vicio (mala fe), al pago de los PERJUICIOS causados —daño emergente y lucro cesante, este último por los cánones de arrendamiento dejados de percibir desde el _____—, conforme al art. 1918 del C.C., sumas estimadas bajo juramento en \$_____.

CUARTA. ORDENAR oficiar a la Notaría _____ y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ para que se tome nota de la sentencia y se cancelen las inscripciones correspondientes en el folio de matrícula No. _____.

QUINTA. CONDENAR en costas y agencias en derecho al demandado.

Subsidiaria

SUBSIDIARIA A LA PRIMERA. En subsidio de la rescisión, y para el evento de que el Despacho no la decrete, DECLARAR la procedencia de la REBAJA PROPORCIONAL DEL PRECIO (acción quanti minoris, art. 1917 C.C.) y CONDENAR al demandado a restituir a mi poderdante la suma en que deba disminuirse el precio por razón del vicio, estimada bajo juramento en \$_____, con la indemnización de perjuicios del art. 1918 si se acredita la mala fe.

NOTA JURISPRUDENCIAL Y DE RÉGIMEN — GMH LEX

Civil vs. mercantil: si la compraventa es entre comerciantes o constituye acto mercantil (p. ej., adquisición para arrendar como actividad empresarial, art. 20 C.Co.), el saneamiento se rige por el art. 934 del C.Co., con reglas y términos propios. Verifique la calificación antes de fijar el régimen; este modelo se estructura sobre el régimen CIVIL.

Calidad de oculto: para acreditar que el vicio no era detectable con diligencia ordinaria del comprador, apóyese en la jurisprudencia de la CSJ sobre el carácter oculto del vicio (p. ej., SC-101-2007). [Verifique la cita en la carpeta de Providencias antes de incluirla.]

Redhibitoria vs. nulidad por dolo: si el vicio se ocultó dolosamente, valore la nulidad relativa por dolo (arts. 1515 y 1750 C.C.); es acción distinta, con término de cuatro años, útil si la redhibitoria está próxima a prescribir.

Régimen comercial: para la interacción del art. 934 C.Co. con el régimen civil, la CSJ se ha pronunciado (p. ej., SC4454-2020). [Verifique antes de citar.]

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Derecho sustancial. Artículos 1914 a 1927 del Código Civil (vicios redhibitorios, acción redhibitoria y quanti minoris, indemnización por mala fe y prescripción), y arts. 1544 y concordantes (efectos de la rescisión y restituciones mutuas). [Si el contrato fuere mercantil, art. 934 del Código de Comercio.]

Jurisprudencia. Providencias de la Corte Suprema de Justicia sobre el carácter oculto del vicio y el régimen aplicable, citadas en este escrito. [Verifique cada cita contra la fuente antes de su inclusión definitiva.]

Derecho procesal. Código General del Proceso, arts. 82 a 84 (requisitos de la demanda), 28 (competencia territorial), 94 (interrupción de la prescripción), 206 (juramento estimatorio), 372 (interrogatorio de parte) y 368 y siguientes (proceso verbal); y Ley 2213 de 2022 (actuaciones y notificaciones digitales).

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

Se trata de un proceso declarativo que se tramita por el PROCESO VERBAL (CGP, art. 368). Es competente el Juez Civil del domicilio del demandado o del lugar de cumplimiento de la obligación (CGP, art. 28), y por el factor objetivo el Juez Civil Municipal o del Circuito según la cuantía (CGP, arts. 17, 18 y 20). La cuantía se determina por la PRETENSIÓN PRINCIPAL de mayor valor —la rescisión, esto es, el precio cuya restitución se pretende (\$_____) más los perjuicios reclamados—,

y no por la pretensión subsidiaria de rebaja del precio; se estima en \$_____.

JURAMENTO ESTIMATORIO

En cumplimiento del art. 206 del CGP, estimo razonadamente bajo juramento el monto de los perjuicios y demás sumas reclamadas en \$_____, discriminado así: a) lucro cesante por cánones dejados de percibir (\$_____ mensuales desde el _____ de _____ de _____): \$_____; b) daño emergente (_____): \$_____; c) _____: \$_____. La suma indicada en la pretensión subsidiaria (quanti minoris) no corresponde a un perjuicio sino a la tasación pericial del demérito o menor valor del inmueble por razón del vicio, y se acreditará mediante el dictamen respectivo.

PRUEBAS

Solicito decretar y practicar las siguientes:

Documentales: 1) Escritura Pública No. _____ contentiva de la compraventa. 2) Certificado de tradición y libertad del inmueble. 3) Acta o constancia de entrega real del inmueble. 4) Contrato de arrendamiento y comunicación de devolución por la inmobiliaria. 5) Requerimientos al vendedor y su reconocimiento del inconveniente. 6) Constancia o acta de la conciliación. 7) _____. (Los originales reposan en poder del suscrito.)

Dictamen pericial técnico (ingeniería/topografía) que acredite el origen y carácter contemporáneo y oculto del vicio de inundación y la deficiencia del colector, así como la tasación de los perjuicios; se aportará en la oportunidad del art. 227 del CGP, o se solicita designación de perito (art. 229 del CGP) si mi poderdante carece de medios para sufragarlo.

Oficios (para acreditar la mala fe del vendedor, art. 1918 C.C.): solicito oficiar a _____ (empresa de acueducto y alcantarillado), al cuerpo de bomberos de _____, a la administración de la propiedad horizontal (si aplica) y a _____, para que certifiquen los eventos de inundación del inmueble registrados en fechas ANTERIORES a la Escritura

Pública No. _____, con el fin de demostrar que el vendedor conocía el vicio al momento de la venta.

Testimoniales: recíbase declaración a: 1) _____, C.C. No. _____, domiciliado(a) en _____, correo _____, celular _____, sobre los hechos _____ (devolución del inmueble por inundación). 2) _____ (representante de la inmobiliaria), sobre los hechos _____. 3) _____ (vecino o residente del sector), sobre las inundaciones del inmueble anteriores a la compraventa y su conocimiento por el vendedor. Precise la razón del conocimiento de cada testigo.

Interrogatorio de parte. Solicito se decrete el interrogatorio de parte del demandado, que será practicado por el Despacho y complementado por el suscrito en la audiencia inicial (CGP, art. 372), en especial sobre el conocimiento que tenía del vicio al celebrar la compraventa.

ANEXOS

1. Poder especial con presentación personal o mensaje de datos (Ley 2213 de 2022).
2. Los documentos relacionados como pruebas.
3. Prueba del envío de la demanda y sus anexos al canal digital del demandado (art. 89 del CGP en concordancia con la Ley 2213 de 2022).
4. Constancia o acta de la conciliación extrajudicial en derecho (Ley 2220 de 2022), o indicación de la causal de exención si se piden cautelares.
5. Estimación juramentada (art. 206 del CGP).
6. Copias para el archivo y el traslado.

NOTIFICACIONES

El demandado: dirección _____, correo electrónico _____, celular _____. Mi poderdante: dirección _____, correo _____, celular _____. El (la) suscrito(a) apoderado(a): dirección _____, correo _____, celular _____. Manifiesto bajo la gravedad del juramento, conforme al art. 291 del CGP y al art. 8 de la Ley 2213 de 2022, que el correo electrónico suministrado para el demandado es el que utiliza, lo cual me consta porque _____ (explique el origen y anexe la

evidencia; si lo desconoce, manifiéstelo bajo juramento y, de ser el caso, solicite oficiar a _____ para obtenerlo).

Del señor Juez, atentamente,

C.C. No. _____ de _____ — T.P. No. _____ del C.S. de la J.