DEMANDA DE ACCIÓN REDHIBITORIA POR VICIOS OCULTOS DE LA COSA VENDIDA, CON PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE REBAJA DEL PRECIO — ARTÍCULOS 1914 A 1927 DEL CÓDIGO CIVIL

Señor(a)
JUEZ _____ (CIVIL MUNICIPAL / CIVIL DEL CIRCUITO) DE _____, _____ (REPARTO)
E. S. D.

REFERENCIA: Demanda de acción redhibitoria por vicios ocultos de la cosa vendida (rescisión de la compraventa y restituciones mutuas), con pretensión subsidiaria de rebaja del precio (acción quanti minoris, artículo 1917 del Código Civil), promovida por _____ contra _____. Proceso verbal.

Demandante (comprador): _____, C.C. No. _____ de _____

Demandado (vendedor): _____, C.C. No. _____ de _____

Bien: Inmueble ubicado en _____, folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____ (o bien mueble: _____)

Contrato: Compraventa elevada a escritura pública No. _____ del _____, Notaría _____ de _____, por $_____ · Entrega real el _____

_____, mayor de edad, domiciliado(a) en _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ y tarjeta profesional No. _____ del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado(a) judicial de _____, identificado(a) con C.C. No. _____, conforme al poder que anexo, presento DEMANDA DE ACCIÓN REDHIBITORIA POR VICIOS OCULTOS DE LA COSA VENDIDA contra _____, mayor de edad, identificado(a) con C.C. No. _____, para que, previo el trámite del proceso verbal, se hagan las declaraciones y condenas que adelante se formulan, con fundamento en los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

I. HECHOS

PRIMERO. Mediante escritura pública No. _____ del _____, otorgada en la Notaría _____ de _____, mi poderdante compró a _____ el inmueble ubicado en _____, con folio de matrícula inmobiliaria No.

_____ de la ORIP de _____, por el precio de $_____, que pagó así: _____.

SEGUNDO. La entrega real y material del inmueble a mi poderdante se produjo el _____, según _____ (acta de entrega, constancia o escritura); desde esa fecha corre el término del artículo 1923 del Código Civil, que no ha vencido al presentarse esta demanda.

TERCERO. Mi poderdante adquirió el inmueble para _____ (su vivienda, uso personal o arrendamiento no empresarial), de modo que la compraventa es un acto civil y no mercantil (artículo 23 del Código de Comercio).

CUARTO. El _____ (hace _____ meses) se manifestó el siguiente defecto: _____ (por ejemplo, inundaciones recurrentes porque el inmueble está por debajo del nivel de la vía y el colector de aguas del sector es insuficiente; humedades estructurales; fallas de cimentación). Como consecuencia, _____ (el arrendatario devolvió el inmueble a los tres meses; el inmueble no puede habitarse; etc.).

QUINTO. Ese defecto es un vicio redhibitorio (artículo 1915 del Código Civil): EXISTÍA AL TIEMPO DE LA VENTA, pues _____ (la condición topográfica y el colector preexistían al contrato); es GRAVE, porque impide el uso del inmueble para el fin a que se destina y, de haberlo conocido, mi poderdante no lo habría comprado o habría pagado mucho menos; y es OCULTO, porque no era detectable en una inspección ordinaria ni el vendedor lo manifestó.

SEXTO. El vendedor conocía el vicio y no lo declaró: _____ (constan inundaciones anteriores registradas por _____; vecinos y la administración lo informaron; el vendedor lo reconoció el _____). Por ello responde también de los perjuicios (artículo 1918 del Código Civil).

SÉPTIMO. El _____ mi poderdante requirió al demandado, quien _____ (reconoció el inconveniente y se obligó a solucionarlo, sin cumplir; o negó toda responsabilidad).

OCTAVO. Los perjuicios causados a mi poderdante consisten en _____ (cánones dejados de percibir desde el _____; gastos de reparación; gastos de mudanza), que se estiman bajo juramento más adelante.

NOVENO. Se agotó la conciliación extrajudicial en derecho: la solicitud se radicó el _____ ante _____ y la constancia de no acuerdo o de inasistencia se expidió el _____, según documento que se anexa. (Si en lugar de conciliación previa se piden medidas cautelares, indique la exención del parágrafo primero del artículo 590 del CGP.)

II. PRETENSIONES

Con fundamento en los hechos anteriores, solicito al señor(a) Juez:

Principales

PRIMERA. DECLARAR RESCINDIDO, por vicios redhibitorios, el contrato de compraventa celebrado entre mi poderdante y el demandado, contenido en la escritura pública No. _____ del _____ de la Notaría _____ de _____, sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. _____ (artículos 1914, 1915 y 1917 del Código Civil).

SEGUNDA. Como consecuencia, ORDENAR las restituciones mutuas: CONDENAR al demandado a restituir a mi poderdante el precio pagado de $_____, actualizado con el IPC desde cada pago hasta la restitución, y ORDENAR a mi poderdante restituir el inmueble al demandado mediante el otorgamiento de la escritura de rescisión y la entrega material, de manera simultánea.

TERCERA. CONDENAR al demandado, por haber conocido y callado el vicio, al pago de los perjuicios causados a mi poderdante (daño emergente y lucro cesante), estimados bajo juramento en $_____ (artículo 1918 del Código Civil).

CUARTA. ORDENAR oficiar a la Notaría _____ y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ para que tomen nota de la sentencia y 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 Y A LA SEGUNDA. Si no se decreta la rescisión, DECLARAR que procede la REBAJA PROPORCIONAL DEL PRECIO (acción quanti minoris, artículo 1917 del Código Civil) y CONDENAR al demandado a restituir a mi poderdante la suma en que deba disminuirse el precio por razón del vicio, a justa tasación pericial, estimada en $_____, con la indemnización de perjuicios del artículo 1918 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículo 1914 del Código Civil: el comprador tiene acción para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios. Artículo 1915: son redhibitorios los vicios que existían al tiempo de la venta, que hacen que la cosa no sirva para su uso natural o solo sirva imperfectamente, de modo que el comprador no la habría comprado o habría pagado mucho menos, y que el vendedor no manifestó y el comprador pudo ignorar sin negligencia grave o no pudo conocer fácilmente por su profesión u oficio. Artículo 1917: el comprador elige entre la rescisión y la

rebaja del precio. Artículo 1918: si el vendedor conocía los vicios o debía conocerlos por su profesión u oficio, indemniza además los perjuicios. Artículo 1925: los vicios de poca importancia solo dan derecho a la rebaja. Artículos 1923 y 1926: la acción redhibitoria dura seis meses para muebles y un año para inmuebles desde la entrega real, salvo que la ley o el contrato amplíen o restrinjan el plazo; la de rebaja del precio, un año para muebles y dieciocho meses para inmuebles.

Artículos 20 y 23 del Código de Comercio: la compra para uso personal o consumo doméstico no es acto mercantil; si lo fuera, regirían los artículos 934 (resolución o rebaja a justa tasación, con perjuicios si el vendedor conocía o debía conocer el vicio) y 938 (prescripción de seis meses desde la entrega) del Código de Comercio.

Código General del Proceso: artículos 82 a 84 (requisitos de la demanda), 368 y siguientes (proceso verbal), 26 y 28, numerales 1 y 3 (cuantía y competencia: domicilio del demandado o lugar de cumplimiento del contrato), 94 (interrupción de la prescripción con la demanda), 206 (juramento estimatorio), 227 y 229 (dictamen pericial) y 590 (medidas cautelares). Ley 2220 de 2022 (conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad). Ley 2213 de 2022 (actuaciones y notificaciones por medios digitales).

Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC4454-2020 (presupuestos de la acción: vicio oculto con causa anterior al contrato, revelado después de la entrega, ignorado sin culpa por el comprador y grave), sentencia del 6 de agosto de 2007, exp. 1999-00157-01 (la calidad de oculto del vicio frente a la diligencia del comprador) y AC2006-2017 (fueros concurrentes del domicilio del demandado y del lugar de cumplimiento del contrato); Tribunal Superior de Bogotá, 2022-00411 del 10 de junio de 2026 (rescisión por defectos constructivos de un apartamento nuevo).

IV. COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es usted competente, señor(a) Juez, por el factor territorial, porque _____ (el demandado tiene su domicilio en _____, artículo 28, numeral 1, del CGP; o el contrato debía cumplirse en _____, donde está el inmueble, artículo 28, numeral 3), y por la cuantía, que se determina por la pretensión principal de mayor valor: el precio cuya restitución se pide ($_____) más los perjuicios reclamados ($_____), sin contar la pretensión subsidiaria de rebaja (artículo 26, numeral 1, del CGP). La estimo en $_____, lo que asigna el asunto al juez civil _____ (municipal en menor cuantía, artículo 18, numeral 1; del circuito en mayor cuantía, artículo 20, numeral 1).

V. JURAMENTO ESTIMATORIO

En cumplimiento del artículo 206 del CGP estimo razonadamente bajo juramento los perjuicios reclamados en $_____, discriminados así: a) lucro cesante por _____ (cánones de $_____ mensuales desde el

_____): $_____; b) daño emergente por _____: $_____; c) _____: $_____. La suma de la pretensión subsidiaria de rebaja del precio no es un perjuicio sino la tasación del menor valor de la cosa por el vicio, que se acreditará con el dictamen pericial.

VI. PRUEBAS

Comedidamente solicito al señor(a) Juez tener y practicar como pruebas las siguientes:

Documentales

1. Escritura pública No. _____ de la compraventa. 2. Certificado de tradición y libertad del inmueble. 3. Acta o constancia de la entrega real del _____. 4. _____ (contrato de arrendamiento y comunicación de devolución; fotografías y videos del defecto con fecha; cotizaciones de reparación). 5. Requerimientos al vendedor y su respuesta. 6. Constancia de la conciliación extrajudicial. 7. _____.

Dictamen pericial

Aportaré en la oportunidad del artículo 227 del CGP dictamen de _____ (ingeniero civil, topógrafo o perito en la materia) que acredite el origen del vicio, su existencia al tiempo de la venta, su carácter oculto y su gravedad, y tase el menor valor del inmueble y los perjuicios; si mi poderdante carece de medios para sufragarlo, solicito la designación de perito (artículo 229 del CGP).

Oficios

Para acreditar que el vendedor conocía el vicio (artículo 1918 del Código Civil), solicito oficiar a _____ (empresa de acueducto y alcantarillado, cuerpo de bomberos, administración de la propiedad horizontal, curaduría) para que certifiquen _____ (eventos de inundación, reclamaciones o reparaciones) anteriores a la escritura No. _____.

Testimoniales

Solicito citar y hacer comparecer a las siguientes personas, por ser su testimonio conducente, pertinente y útil:

1. _____, identificado(a) con C.C. No. _____ expedida en _____, domiciliado(a) en _____, correo electrónico _____, celular _____. Declarará sobre los hechos _____ (manifestación del defecto y sus consecuencias), teniendo en cuenta que _____.

2. _____, identificado(a) con C.C. No. _____ expedida en _____, domiciliado(a) en _____, correo electrónico

_____, celular _____. Declarará sobre los hechos _____ (conocimiento del vicio por el vendedor antes de la venta), teniendo en cuenta que _____.

3. _____, identificado(a) con C.C. No. _____ expedida en _____, domiciliado(a) en _____, correo electrónico _____, celular _____. Declarará sobre los hechos _____, teniendo en cuenta que _____.

Interrogatorio de parte

Solicito ordenar la citación y comparecencia del demandado _____, ubicado en _____, correo electrónico _____ y celular _____, para que absuelva interrogatorio sobre los hechos de la demanda, en especial sobre el conocimiento que tenía del vicio al vender (artículos 198 y 372 del CGP).

VII. ANEXOS

1. Poder especial con presentación personal o mensaje de datos (Ley 2213 de 2022). 2. Los documentos relacionados como pruebas. 3. Constancia de la conciliación extrajudicial (Ley 2220 de 2022) o indicación de la exención por solicitud de medidas cautelares. 4. Estimación juramentada (artículo 206 del CGP). 5. Prueba del envío de la demanda y sus anexos al correo del demandado (artículo 6 de la Ley 2213 de 2022). 6. Copia de la demanda y sus anexos para el traslado.

VIII. NOTIFICACIONES

Al demandado: _____, correo electrónico _____, celular _____. A mi poderdante: _____, correo electrónico _____, celular _____. Al suscrito apoderado: _____, correo electrónico _____, celular _____.

Manifiesto bajo la gravedad del juramento, conforme al artículo 291 del CGP y al artículo 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 pida oficiar a _____ para obtenerlo).

Atentamente,

_____

_____

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

Correo electrónico: _____ — Celular: _____

NORMA

Código Civil: artículo 1914 (acción redhibitoria: rescisión o rebaja proporcional del precio por vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble); 1915 (calidades del vicio: anterior a la venta, grave y oculto); 1917 (el comprador elige entre rescisión y rebaja); 1918 (perjuicios solo si el vendedor conocía el vicio o debía conocerlo por su profesión u oficio); 1920 (puede pactarse como redhibitorio un vicio que no lo es); 1925 (vicios de poca importancia: solo rebaja); 1923 (la acción redhibitoria dura SEIS MESES para muebles y UN AÑO para inmuebles desde la entrega real, salvo plazo legal o contractual distinto); 1926 (la rebaja del precio prescribe en UN AÑO para muebles y DIECIOCHO MESES para inmuebles).

Código de Comercio: artículos 20 y 23 (qué es acto mercantil y qué no lo es), 934 (vicios ocultos con causa anterior al contrato: resolución o rebaja a justa tasación, con perjuicios si el vendedor conocía o debía conocer el vicio) y 938 (prescripción de SEIS MESES desde la entrega para ambas acciones). Código General del Proceso: artículos 26 (cuantía por la pretensión principal), 28, numerales 1 y 3 (competencia), 94 (interrupción de la prescripción), 206 (juramento estimatorio), 368 (verbal) y 590 (cautelares). Ley 2220 de 2022: conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad (se inadmite sin ella, artículo 71).

REQUISITOS

Verifique antes de presentar: (1) que el vicio existía al tiempo de la venta, aunque se haya manifestado después; (2) que es grave: la cosa no sirve para su uso natural o el fin del contrato, o sirve imperfectamente; si es de poca importancia solo cabe la rebaja (art. 1925); (3) que es oculto: el vendedor no lo manifestó y el comprador no pudo conocerlo con diligencia ordinaria ni por su profesión u oficio; lo que el comprador conocía o era visible no es vicio redhibitorio; (4) la fecha de la ENTREGA REAL, porque de ella corre el plazo; (5) si el acto es civil o mercantil, porque cambian las normas y el plazo; (6) la constancia de conciliación o la solicitud de cautelares; (7) la elección clara entre rescisión y rebaja, con la otra como subsidiaria.

ALERTA GMH LEX

LOS PLAZOS SON CORTOS Y DISTINTOS (arts. 1923 y 1926 C.C.): rescisión, seis meses para muebles y un año para inmuebles; rebaja del precio, un año para muebles y dieciocho meses para inmuebles; en la compraventa mercantil, seis meses para todo (art. 938 C.Co.), contados desde la entrega y no desde que se descubre el vicio (Tribunal Superior de Pasto,

2017-00149). Fije la fecha de entrega real en los hechos y verifique el plazo al radicar; la demanda interrumpe la prescripción (art. 94 CGP).

CIVIL O MERCANTIL: no basta que las partes sean comerciantes; el acto es mercantil si la compra se hizo para revender o arrendar con ánimo de lucro (art. 20 C.Co.) y no lo es si el bien se destina al uso personal o al consumo doméstico (art. 23). Quien compra una vivienda para arrendarla como local en beneficio de su empresa no es consumidor y su acción prescribe en seis meses (Tribunal Superior de Medellín, 2021-00468, 29 de abril de 2026).

LA RESCISIÓN EXIGE MÁS QUE LA REBAJA: solo procede cuando el comprador prueba que el vicio hace la cosa impropia para su destinación; si el defecto únicamente disminuye su valor, la vía es la rebaja del precio a justa tasación (art. 1925 C.C.; Tribunal Superior de Bogotá, 2022-00411, 10 de junio de 2026). Pida siempre la rebaja como subsidiaria: el juez inadmite la demanda que no elige entre las dos opciones (Juzgado 23 de Pequeñas Causas de Bogotá, 2019-1864).

PRÁCTICA GMH LEX

SI EL PLAZO REDHIBITORIO VENCIÓ y el vendedor ocultó el vicio con dolo, valore la nulidad relativa por dolo (arts. 1515 y 1750 C.C.), que prescribe en cuatro años desde el contrato, o la resolución por incumplimiento; son acciones distintas, con presupuestos y plazos propios. Si el bien es un inmueble nuevo con defectos de construcción, considere además la responsabilidad del constructor (art. 2060 C.C.).

PRUEBE LA MALA FE DEL VENDEDOR desde la demanda: oficios a la empresa de servicios públicos, bomberos, administración o curaduría sobre eventos anteriores a la venta; sin esa prueba no hay perjuicios, solo restitución o rebaja (art. 1918). El dictamen técnico es la prueba reina del vicio: que acredite su origen, su anterioridad, su carácter oculto y el menor valor de la cosa.

COMPETENCIA A ELECCIÓN: puede demandar ante el juez del domicilio del demandado o ante el del lugar de cumplimiento del contrato, normalmente donde está el inmueble; elegido uno, el juez debe respetarlo (AC2006-2017). La cuantía se fija por la pretensión principal (restitución del precio más perjuicios), no por la rebaja subsidiaria.

JURISPRUDENCIA

SC4454-2020 (CSJ, Sala Civil, 17 de noviembre de 2020): en la compraventa mercantil los vicios ocultos se rigen por el art. 934 C.Co.; la acción exige vicio oculto con causa anterior al contrato, revelado después de la entrega, ignorado sin culpa por el comprador y que haga la cosa impropia para su destinación natural o el fin del contrato; el comprador elige

entre resolución y rebaja a justa tasación, con perjuicios si el vendedor conocía o debía conocer el defecto.

CSJ, Sala Civil, sentencia del 6 de agosto de 2007, exp. 1999-00157-01: para que un vicio sea redhibitorio debe reunir las calidades del art. 1915: existir al tiempo de la venta, impedir o reducir gravemente el uso natural de la cosa, no haber sido manifestado por el vendedor y haber podido ignorarlo el comprador sin negligencia grave o no haber podido conocerlo fácilmente por su profesión u oficio; no casa el fallo que negó la rebaja a una compradora que tuvo a su disposición los estudios de suelos antes de comprar.

AC2006-2017 (CSJ, Sala Civil, 29 de marzo de 2017): en la pretensión redhibitoria el fuero del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato (art. 28, núm. 3, CGP) concurre con el del domicilio del demandado; el demandante elige y su elección vincula al juez mientras el demandado no la controvierta.

Tribunal Superior de Bogotá, rad. 2023-00011 (28 de agosto de 2026): reitera con SC4454-2020 los cinco presupuestos de la acción; lo que el comprador conocía desde antes de la compra, como el estado de las zonas comunes informado en las asambleas, no es vicio oculto.

Tribunal Superior de Bogotá, rad. 2022-00411 (10 de junio de 2026): revoca y declara la rescisión de la compraventa de un apartamento nuevo por defectos constructivos que lo hacen impropio para su destinación; la rescisión exige esa prueba, a cargo del comprador, mientras la rebaja procede ante defectos menores.

Tribunal Superior de Medellín, rad. 2023-00470 (18 de junio de 2026): vehículo ofrecido en redes sociales como en «perfecto estado»; en materia mercantil rige el art. 934 C.Co. como norma especial y los presupuestos son tres: vicio oculto con causa anterior, ignorado sin culpa y que haga la cosa impropia o disminuya de manera relevante su utilidad o valor.

Tribunal Superior de Medellín, rad. 2021-00468 (29 de abril de 2026): confirma la prescripción de la rebaja del precio; el régimen depende de si el acto es mercantil (art. 20 C.Co.) o civil (art. 23), no de la calidad de comerciante de las partes.

Tribunal Superior de Pasto, rad. 2017-00149 (067-01): entre comerciantes el término es el de seis meses del art. 938 C.Co., desde la entrega y no desde que se conoció el vicio; confirma la sentencia anticipada que declaró la prescripción. Tribunal Superior de Santa Rosa de Viterbo (vehículo sin autorización para matricularse): aplica por analogía las normas civiles y cuenta el término desde que el comprador conoció el vicio; muestra que el cómputo no es pacífico y que conviene demandar dentro de los seis meses de la entrega.

Tribunal Superior de Ibagué, rad. 2017-00273-01 (12 de agosto de 2020): revoca y declara resuelto el contrato de compraventa de un local comercial por vicios ocultos, con costas al vendedor en ambas instancias.