



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA**

SENTENCIA
VERBAL NULIDAD DE ESCRITURA
Rad. 54001-3103-004-2010-00237-00

San José de Cúcuta, once (11) de enero de dos mil veintidós (2022).

De conformidad con el Inciso 2 Numeral 5 del Art. 373 del C. G. P., procede el despacho a proferir sentencia en este proceso ORDINARIO instaurado por SUCESORES HERMANOS MORA CHACON & ASOCIADOS, como cesionario de JAIME GUSTAVO MORA y Otros.

ANTECEDENTES

Pretende el mandatario judicial demandante que mediante trámite de proceso ordinario se declare:

PRIMERO: QUE SE DECRETE LA NULIDAD DE LA ESCRITURA 304 DEL 17 DE FEBRERO DE 1998 en el que la sociedad GIL YEPEZ Y CIA LTDA 5. EN C. 5, realiza el englobe; sobre el Lote de terreno irregular de (6) seis hectáreas con (0644mts.2) metros cuadrados.

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante el área del Terreno Irregular conformado por las (6) Seis hectáreas con (0644) metros cuadrados, o que cancele el valor actual del metro Mts2) según la Lonja de Propiedad Raíz.

TERCERO: Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el área objeto de la nulidad de la escritura en mención.

CUARTO: Que esta sentencia se- inscriba en el folio de Matrícula Inmobiliaria en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta **QUINTO:** Que se condene al demandado en costas del proceso.

Los hechos que interesan al proceso como tal son:

Que Por escritura No. 1576 del 14-05-1997, Notarla 2a de Cúcuta, con la matricula inmobiliaria 260-182508, la familia Mora, le vende el "resto" a la sociedad Gil Yepes y Cía., o sea le vendió 8.0469 hectáreas con esto se cierra este folio.

Que Por escritura No. 304 la sociedad Gil Yepes y Cía., aclara extensión actual, englobando lo comprado en el folio 260-4443 (1404m2) casa de la Familia Mora (ver anexo plano) y lo comprado en el folio 260-182508, proveniente del folio 260-44299 (denominado el Salado) sumados los dos arrojaría un total de (8 hectáreas -1873 Mts2).

Que al englobar dichas áreas y aclararlas arrojan un total de 14 hectáreas 1937 Mts2, siendo realmente según título, Ocho Hectáreas Mil Ochocientos Setenta y Tres Metros (8 hectareas-1873 Mts2).

Que con esa aclaración, se excede el área vendida en SEIS HECTAREAS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS hectáreas 0644Mts2 se encuentran dentro de la matrícula inmobiliaria 260-44439. Activa, por ser parte de un solo cuerpo.

La demanda fue admitida por auto de fecha 10 de agosto de 2010.

RESPUESTA A LA DEMANDA.

Notificada la demandada, declara como cierto los hechos primero y décimo, los demás hechos no le constan.

Se opone a las pretensiones de la demanda e interpone las excepciones de PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO. "Dejando claro que no se le reconoce a la parte actora la calidad de propietaria de las seis hectáreas que pretende reivindicar y en el evento que se probara que estas compraventa elevada a la Escritura Pública Número 1576 de mayo de 1997", ya habría prescrito cualquier derecho a favor de la parte actora con fundamento en el artículo 1890 del C.C que determina que si existen diferencias entre la cabida real y la declarada, cuenta con un año el vendedor para iniciar el proceso, de lo contrario le prescribe la acción.

Que si consideraban que en la compraventa se configuraba la lesión enorme tenían cuatro (4) años a la luz del artículo 1954 del C.C. no se incluyeron en la además de lo anterior, y con fundamento en el artículo 2512 del C.C que establece la prescripción extintiva extinguir las acciones o derechos ajenos...y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo. (...) Se "... como el modo de... SE ACLARA QUE LA VENTA SE HIZO COMO CUERPO CIERTO Y EN EL PRECIO ESTABAN INCLUIDAS TODAS LAS HECTAREAS Y QUE LOS VENEDORES ACLARARON; "...que cualquier diferencia que existiere en el área aquí señalada como objeto de la venta, y la real y prescribe una acción o derecho cuando se extingue prescripción". por la Y a su vez, los artículos 2535 del C.C y 2536 del C.C establecen respectivamente, que la prescripción extingue las acciones y derechos ajenos por no haberlos ejercido en cierto tiempo, el cual es para las acciones ordinarias de 10 años contados a partir desde que la obligación se haya hecho exigible. El artículo 2538 del C.C determina que toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho. Que según el artículo 2529 y 2531 es de 5 años para prescripción ordinaria y 10 años para la extraordinaria. En el presente caso mi cliente realizó el contrato de compraventa el día 14 de mayo de 1997, englobó los predios el 17 de febrero de 1998.

A la fecha de presentación de la demanda transcurrieron más de 12 años extinguiendo cualquier derecho que estuviera en cabeza de la parte actora ya sea por prescripción extintiva ordinaria o extraordinaria".

La parte demandante presentó reforma a la demanda, en virtud de las excepciones previas propuesta por la parte demandada, la cual fue admitida el 17 de noviembre de 2010, teniendo como nuevos demandantes a los (las) señores (as) CARMEN SUSANA MORA MOLINA^ DOLLY TERESA ROJAS DE PEÑARANDA, GLADYS PILAR ROJAS MORA^TARMEN MORELIA BECERRA MORAAÍAIME RAMON BECERRA MORA NALCY AMPARO BECERRA MORA-/BELISARIO MORA MOLINA.

Por auto de fecha 26 de noviembre de 2021, se admitió la cesión de los derechos litigiosos en favor de la Sociedad SUCESORES HERMANOS MORA CHACON & ASOCIADOS.

CONSIDERACIONES:

Se reúnen los presupuestos de la acción, esencialmente la legitimidad en Las partes por activa y pasiva, por tanto procede dictar la sentencia que en derecho corresponda.

Como ya se indicó en los hechos de la demanda, se pretende la nulidad de la escritura pública No. 304 del 17 de febrero de 1998, por medio del cual se aclara por la sociedad demandada, el área de terreno vendida en escritura pública No. 1576 del 14-05-1997, la cual inicialmente fue de 8.0469 hectáreas y posteriormente con la aclaración se extendió a 14 hectáreas 1937 mts y solicita la restitución del área cuadrado del Terreno Irregular conformado por las (6) Seis hectáreas con (0644), o que cancele el valor actual del metro Mts²).

Existe en el presente caso dos situaciones jurídicas distintas y relevantes, como primera medida la nulidad de la escritura, que como tal y más adelante se establecerá., requiere de ciertos elementos para su prosperidad y la segunda, la pretensión de restitución de área o el pago del mayor valor por el área agregada en la aclaración.

Para efectos de entrar a dilucidar el fondo de este asunto, debemos remitirnos inicialmente a lo dispuesto en el Art. 1889 del Código Civil, el cual establece que si el predio se vende como cuerpo cierto ni el vendedor ni el comprador tienen derecho a pedir rebaja o aumento en el precio, sea cual fuere la cabida del predio.

Revisada la escritura pública No. 1576 del 17 de mayo de 1997, se observa que la venta no se hizo por cabida sino como cuerpo cierto.

El tratadista Antonio Bohórquez Orduz escribe en ese sentido: “Cuando las partes incluyen en la compraventa de un predio alguna estipulación que indique que se contrata bajo la consideración de la extensión superficiaria que el predio tenga, se dice que se ha vendido por cabida”

Esta estipulación, que la venta se hace por cabida, debe estar expresamente señalada en el contrato de compraventa del inmueble, no se sobreentiende, pues debe ser una manifestación expresa de las partes en el contrato.

En consecuencia, si las partes expresaron la extensión del fundo sin mencionar de manera alguna que es éste factor determinante en el contrato, que la venta se hace por cabida, se entenderá que el predio se vendió como cuerpo cierto, de tal manera que dicho dato es aproximado y la venta comprenderá nada más ni nada menos que la extensión superficiaria que resulte dentro del alinderamiento descrito allí mismo.

Significa lo anterior, que, si la venta se hace como cuerpo cierto, se tendrá en cuenta la extensión del predio, conforme los linderos del mismo.

La Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia 096, de fecha 8 de agosto de 1994, con ponencia del Honorable Magistrado Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss, expediente 4221, ratifica que, en materia de contratos de compraventa de inmuebles, la venta por cabida debe estar expresamente señalada en el contrato, de lo contrario, cuando se vende un inmueble determinado expresamente por los linderos, la venta debe tenerse como cuerpo cierto.

Ahora, en relación con la nulidad de escritura relacionada con aclaración de área, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC17154-2015, del 14 de diciembre de 2015, Rdo. 11001 31 03 004 2011 00125 01, con ponencia de la Honorable Magistrada Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO, señaló lo siguiente:

“Tratándose del vicio castigado ora con nulidad absoluta, bien con relativa, de todos modos, la consecuencia no opera ipso jure; requiere la declaración judicial correspondiente.

2. Por cuanto la presente actuación tuvo origen en la pretensión de nulidad absoluta de dos actos incorporados en instrumentos públicos contentivos de una actualización de áreas de bien inmueble y de ratificación de medidas respectivamente, tras denunciarse, entre otras, disposiciones del Estatuto del Notariado, conviene recordar, cual lo hubiere expuesto la Sala que:

“De conformidad con lo dispuesto por el Decreto-ley 960 de 1970, en el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública, se distinguen varias etapas sucesivas e independientes entre sí, cuales son: la recepción de las declaraciones de los otorgantes; la extensión de las mismas, es decir, la incorporación al documento de la "versión escrita" de lo declarado; el otorgamiento, o sea, el asentimiento de los otorgantes al texto que ha sido extendido en el instrumento; y, por último, la autorización que, a tenor del artículo 14 del Decreto-ley 960 de 1970, consiste en "la fe que imprime el notario" al instrumento, lo que realiza luego de verificar el cumplimiento de los "requisitos pertinentes" y en atestación pública "de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados".

Dado que durante el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública puede incurrirse en nulidad, lo que acontece cuando se omite el "cumplimiento de los requisitos esenciales", o pueden ocurrir irregularidades de menor entidad "desde el punto de vista formal", el Decreto-ley 960 de 1970 dedicó su Título III a la "Invalidez y Subsanación de los Actos Notariales"

De los primeros, se ocupa en forma específica el artículo 99 del Decreto en mención, casos en los cuales se sanciona por el legislador el vicio de que se trate, con la invalidez del acto notarial en cuestión.

En cuanto a las demás irregularidades, éstas pueden ser objeto de "Subsanación", enmienda o corrección, y de ello se ocupan las restantes normas del Título III del aludido Decreto 960 de 1970, cual acontece cuando a pesar de haberse cumplido los requisitos esenciales para el nacimiento de una escritura pública a la vida jurídica, por una circunstancia ajena a las partes y atribuible al Notario, éste no la firmó. En tal hipótesis, quien ocupe el cargo podrá suscribir con posterioridad el documento para elevarlo a la categoría de escritura pública, previa autorización de la Superintendencia de Notariado y Registro (Art. 100, Decreto-ley 960 de 1970 y Art. 47 del Decreto 2148 de 1983), (...)”¹.

El artículo 99 del Decreto 960 de 1970 recoge “desde el punto de vista formal” los motivos de nulidad de las escrituras en los eventos de omitirse los siguientes presupuestos esenciales: “1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial. 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación. 3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido. 4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación. 5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente. 6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones”.

¹csj sc sentencia enero 31 de 1995, radicación n. 4293.

Aquellas exigencias se predicán del documento en cuanto instrumento autónomo, es decir, distinto a la manifestación de voluntad que él incorpora; por ello, se destaca, es considerado una pieza desligada de las afirmaciones que las partes le hubieren consignado.

Al efecto, ha sostenido esta Corporación:

“Es posible, naturalmente, que el contenido de la escritura, cuando es negocial, adolezca de una causal de nulidad, mas no por semejante motivo se verá comprometido el instrumento en sí. En el mismo orden de ideas, si sobre la escritura pública gravita uno de los motivos de nulidad indicados en el artículo 99 del Dto. 960, su contenido, por lo menos en principio, no tiene por qué sufrir influencia de ninguna especie de ese hecho, puesto que se está ante dos entidades que jurídicamente se conciben o captan de manera autónoma, así estén conectadas en la medida en que la escritura dice de la declaración. Otra cosa, por supuesto, será que, con ocasión de la declaratoria de invalidez de la escritura, desaparezca también su contenido cuando este no puede permanecer sin el sustento de aquella por ser condición de su propia existencia; sin embargo, aún en tal caso, la cuestión siempre se sopesará desde el ángulo del instrumento y no desde el de las declaraciones en ella consignadas.

Por tanto, cabe afirmar que las declaraciones en sí mismas desempeñan un papel neutro o indiferente respecto de las exigencias formales de la escritura pública, de donde se sigue que estas exigencias de índole formal ninguna dependencia crean respecto de lo que determine la ley sustancial acerca de esas declaraciones”². (Subraya fuer de texto).

3. Una cosa es la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentada en el decreto 960 de 1970 y otra diferente la nulidad absoluta de un acto o contrato por falta de requisitos para el valor del mismo según su especie y la calidad o estado de las partes a que se refiere el artículo 1740 y siguientes del código civil.

3.1 En efecto, el canon 1741 de la misma obra dice: “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.

3.2 Las nulidades sustantivas, entonces, pueden ser absolutas o relativas, siendo uno de los criterios para realizar la distinción la naturaleza e importancia de la norma violada, dependiendo de si lo que se resguarda es el orden público o los intereses privados. De la misma manera, emergen otros rasgos característicos para diferenciarlas, dependiendo, verbigracia, de la legitimación para invocarla, el saneamiento y el término de prescripción.

Tratándose de las primeras, los motivos para que se estructure, se repite, derivan de: (i) la causa ilícita, entendiéndose por tal, “la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público” (Art. 1524); (ii) el objeto ilícito, pues dado que el mismo concierne a lo que se quiere del negocio jurídico, este debe ser armónico con el imperio de la legalidad. Se desconoce por ejemplo, al contravenirse el derecho público de la Nación, venderse cosas que se encuentren por fuera del comercio, o cuando se transfiere el derecho a suceder a una persona viva, no obstante mediar su consentimiento (Arts. 1519-1521); (iii) la falta de solemnidades por su parte, alude a los llamados presupuestos ad sustanciam actus, formalidad impuesta por el derecho para la constitución del negocio,

²csj sc noviembre 31 de 1998 radicación n. 4826

que van más allá de fungir como medio de prueba por ser esenciales para su existencia misma. (iv) Por último, la sanción que se comenta se produce cuando el acuerdo se celebra entre personas incapaces absolutamente.

...

7. Desde la visión de las exigencias de forma que, prima facie se ordena para la corrección de una escritura pública, ya con la intención de solucionar errores simples o aritméticos, ya para modificar medidas, linderos, o aspectos de fondo, los artículos 102 y 103 del Decreto 960 de 1970, y 49 del Decreto 2148, establecen lo siguiente:

“ARTICULO 102. CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA. Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección.

ARTICULO 103. ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS. Sin embargo, los errores puramente aritméticos podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados en el artículo 101.

Si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, podrá corregirse mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria suscrita por el actual titular del derecho, si de los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y de los títulos antecedentes apareciere el de manifiesto. De igual modo se procederá si el error se cometiere en relación con los nombres o apellidos de alguno de los otorgantes, considerando los documentos de identificación anotados en el mismo instrumento”.

ARTÍCULO 49. DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES. Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y de sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

El error en los linderos que no configure cambio en el objeto el contrato, se aclarará únicamente con base en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere él de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.

Obsérvese que la primera norma, de carácter general, obliga a realizar la nueva declaración en instrumento separado, con todas las formalidades y en presencia de todos los sujetos que participaron en la negociación inicial; la segunda, excepcionalmente, por el contrario, impone clarificar los desaciertos puramente aritméticos, si los factores que los determinan se hayan fácilmente explicados en el propio documento, relacionados con la descripción de la finca mediante la rúbrica de otro escrito por parte del actual titular del derecho; y el último precepto, a manera de reiteración de los anteriores, estipula que para aclaraciones de escrituras públicas, que no constituyan cambio en el objeto del contrato, podrá suscribirlo el nuevo titular presentando los soportes que acrediten su calidad, lo mismo que los comprobantes allegados en que se cometió la equivocación y los títulos

antecedentes en que aparecieran de manifiesto. Finaliza esta última regla reiterando que, si la equivocación no aparece de bulto, la nueva escritura deberá ser firmada por todos los otorgantes de la que se corrige.

Quiere decir lo anterior que, en tratándose de simples errores que no alteran realmente el contenido esencial del instrumento, ellos pueden ser precisados mediante otro documento similar, informando la omisión con sus soportes y suscribiéndolo el propietario actual; empero, si la equivocación cometida afecta aspectos esenciales del contenido jurídico, su corrección debe hacerse con el sometimiento a los requerimientos señalados para la primera escritura y por las mismas partes que suscribieron aquella.

8. La Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Circular número 03 del 16 de mayo de 2007, vigente para la época de ocurrencia de los hechos acusados en este trámite, requiriendo a los Registradores tener el máximo cuidado en la etapa de calificación de inscripción de títulos, a efectos de que al hacer la anotación se tenga la certeza que el inmueble es el mismo que identifica el folio de matrícula. Y, respecto a instrumentos de aclaración y/o corrección, ordenó que:

“ En tratándose de documentos que conlleven una modificación de área y linderos, siempre y cuando no sea producto de un error cometido al citarse el área en la escritura pública registrada o por registrar; el Registrador debe asegurarse que el título a inscribir sea una escritura de actualización de área y linderos, efectuada con fundamento en una decisión administrativa del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la Oficina de Catastro, según sea el caso, la cual debe estar debidamente protocolizada en la respectiva escritura...”

Se desprende de lo anterior la necesidad de protocolizar junto con la escritura pública de corrección, el acto administrativo de la oficina de Agustín Codazzi que haya realizado el trámite correspondiente cuando de actualización y/o modificación de medidas y linderos se trate”. (Se resalta).

Aclarado el tema de la nulidad con la cita jurisprudencial, se tiene que la parte demandante no cota que tipo de nulidad es la que alega, se limita a pedir la nulidad de la escritura en cita, sin citar que tipo de nulidad se alega, como tampoco la causal por la cual se solicita.

Cabe reiterar que para el caso de marras, se tiene que la venta realizada por Escritura Pública No. 1576, se hizo como cuerpo cierto, por tanto, como lo señala la Corte, se debe determinar si los linderos de la compraventa realizada son coincidentes o no con el área aclarada en la escritura 304 de la cual se pretende al nulidad de escritura.

En consecuencia, teniendo en cuenta las norma en cita sobre la ausencia de declaración expresa de la venta por cabida del predio elevado a Escritura Pública No. 1576, debemos remitirnos a lo expuesto en el Art. 1889 del C. G., y lo expuesto por la Corte Suprema en las providencias citadas.

Conforme lo anterior, debe el despacho enmarcarse esencialmente en la prueba pericial, para determinar si con la escritura de aclaración de área hubo modificación o no de los linderos que corresponden al predio inicialmente vendido a la sociedad demandada por escritura Pública No. 1.576 del 14 de mayo de 1997, de la Notaria Segunda de Cúcuta, ya que se reitera, que la parte demandante no expone otra causa de nulidad distinta al hecho del cambio de área.

Los linderos correspondientes al predio inicialmente vendido a la demandada son: “Partiendo del punto distinguido con el número 1, del plano protocolizado con el instrumento de adquisición a encontrar con protocolizado con instrumento de adquisición a encontrar el punto distinguido con el No. 2 en extensión de 52.60 metros, colindando en este trayecto con el predio denominado CASA DE FAMILIA MORA, se gira hacia la izquierda en extensión de 33.19 metros², colindando con el mismo predio mencionado. hasta encontrar el punto distinguido con el número 3, de allí, Se gira hacia la derecha en dirección oriente y siguiendo un lindero irregular de 164 .36 metros, hasta encontrar el punto 4 y de aquí en 20.95 metros hasta llegar al punto 5, sigue en 22.5 metros hasta el punto 6, continúa en 7.23. metros, hasta el punto 7, de aquí en 40.68 metros hasta el punto 8, en 13.86 metros hasta el punto 9 y 101.05 metros hasta el punto 10, colindando en todo este lindero con propiedades de MARIO ABRAJIN; por el ORIENTE, partiendo del punto distinguido con el número 103 girando a la derecha en dirección sur en 54.61 metros hasta el punto 11, en 60,95 metros hasta el punto 12, en 33.70 metros hasta el punto 13, en 31.22 metros hasta el punto 14, en 34.83 metros hasta el punto 15, en 55.91 metros hasta el punto 16, en 41.41 metros hasta el punto 17, en 28.59 metros con el punto 18, en 54,00 metros hasta el punto 19, en 36.40 metros hasta el punto 20, en 44.56 metros hasta el punto 21, lindando por todo este trayecto con el Municipio de Cúcuta, por el SUR, partiendo del punto 21 en 45.01 metros hasta el punto 22, se sigue en dirección occidente en línea recta de 300,00 metros hasta encontrar el punto distinguido con la letra I, colindando en todo este trayecto con la Sociedad INVERVAN. Desde el punto distinguido con la letra I en 100, 00 metros hasta el punto marcado con la letra H, lindando con predios de la URBANIZADORA DEL ESTE, y por el OCCIDENTE, partiendo del punto distinguido con la letra H, se gira hacia la derecha en dirección Norte en extensión de 193.33 metros, hasta encontrar el punto número 1 ; o o punto de partida y encierra”.

El perito LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL, luego de exponer la dificultad para determinar los linderos de los predios objeto de venta a la sociedad demandada, por las construcciones realizadas en el predio finaliza su informe señalando:

“CONCLUSIONES 1-Se realizó el levantamiento topográfico del lote utilizando aparatos de tecnología moderna de última generación como es un GPS Gurmin CCs x 60 para levantar las coordenadas satelitales en combinación con teodolito y trípode o estación total Top Com 7501 de tecnología digital en compañía del señor topógrafo Juan Carlos Galvis Parra y una auxiliar tecnóloga en topografía. 2- Se realizó un seguimiento fotográfico desde el punto de inicio No 1 (frente al lote del Dr. Félix Salcedo Baldion) hasta llegar al mismo punto siguiendo los Linderos de referencia de plano aportado dentro del proceso y de acuerdo a los datos tomados de las escrituras que reposan dentro del proceso de la referencia.se aportan fotografías satelitales del lote tomadas a través de internet en Google Earth. 3-Los cálculos representados en planos a escala 1:200 sobre el levantamiento topográfico general fueron aportados y calculados por el señor Topógrafo Juan Carlos Galvis Quien presento carta que anexo y planos firmados, en estos da como resultado final un área de lote de 36 Ha 5193 Mts² así como también las áreas vendidas que equivalen a 20 Ha+8957 MTS².

4- En otro plano aportado contiene los linderos según escritura 1576/97 Notada 2 de Cúcuta y matrícula # 260-0182508 cuya área según escritura es 8Ha+046 Mts² pero que al medirla según sus cálculos da un área de 14Ha+8177.85 Mts² y corresponde al trazado en color verde escala 1: 2000. 5-Igualmente el Topógrafo aclara los linderos en plano que según escritura # 304/98 Notada sexta con matrícula #260-0182508 aclaración de linderos cuya área es 14Ha 8245,15 pero que al medirla dio un área de 15 Ha+0417 y corresponde al trazado morado con las mismas escrituras 304/98 notada sexta matrícula No 260-0182508 englobe cuya área es 14Ha+ 1741,9 Mts² al medirla dio un área de 14 Ha+1937 Mts² y corresponde al trazado rojo así termina el informe de Juan Carlos Galvis”.

Conforme a este dictamen, se tiene que efectivamente el predio adquirido por la sociedad demandada, como cuerpo cierto, es de una extensión muy superior a la señalada en la escritura 1576 del 14 de mayo de 1977.

Posteriormente, se ordenó un nuevo dictamen pericial, el cual fue realizado por el Ingeniero ALBERTO VARELA ESCOBAR, quien señala como conclusión del dictamen que: Se puede afirmar que, a pesar de que los linderos de los predios adquiridos por la Sociedad GIL YEPES Y CIA. S. en C.S., a través de las escrituras 1.576 del 17 de mayo de 1997 de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta, matrícula Inmobiliaria 260-182508 y la escritura No. 2.926 del 29 de diciembre del 1997 de la Notaría Sexta del Círculo de Cúcuta inmobiliaria No. 260-44438, son coincidentes con los de la Escritura 304 del 17 de febrero de 1998, de la notaría Sexta del Círculo de Cúcuta, no fue posible determinar si el área aclarada con esta escritura, corresponde a las compras registradas, por no haberse podido hacer el replanteo de los terrenos comprados y el terreno englobado por la falta de planos protocolizados con las escrituras correspondientes”.

Este dictamen, no fue objeto de pronunciamiento alguno por las partes, las dos guardaron silencio, esencialmente por la demandante, la directamente interesada en las pretensiones de la demanda.

No hay duda entonces, que los linderos entre las escrituras de compra y aclaración, son coincidentes, como lo señalan los peritos, siendo esta la prueba esencial, la prueba a reina para determinar que no hubo irregularidad alguna en la aclaración del área, máxime, se reitera, que se trató de una venta de cuerpo cierto.

Además, el demandante manifiesta a los hechos de la demanda, que la venta contenida en la escritura 1576, fue por el resto del área o terreno y se cerró el folio, como efectivamente aparece en la matrícula inmobiliaria correspondiente, por tanto, tácitamente está admitiendo que el área aclarada si efectivamente correspondía a lo vendido.

En consecuencia, las aspiraciones de la demandante surgen óbices insalvables, ya que el artículo 1889 del Código Civil establece que si el predio se vende como cuerpo cierto ni el vendedor ni el comprador tienen derecho a pedir rebaja o aumento en el precio, sea cual fuere la cabida del predio y en este caso se determinaron de manera precisa los linderos de la propiedad que se iba a transferir, por lo que es aplicable lo que dice la jurisprudencia: “Cuando se vende un inmueble designando claramente sus linderos –tal como en este caso ocurrió-, la venta debe entenderse que se hizo como de especie o cuerpo cierto y el vendedor queda obligado a entregar al comprador, sin alteración del precio, todo lo comprendido en los linderos, sea cual fuere la cabida del predio”, en un todo de acuerdo con lo establecido en el artículo 1889 del Código Civil” (LXXXVIII, pág. 102).

Y como argumenta el escritor citado anteriormente: “Quien adquiere un bien y le indican los linderos del mismo, no puede llamarse a engaño para pretender luego que el terreno tiene menos o más extensión. Y a ello hay que agregar que el comprador no pierde, por el hecho de que la compraventa se pacte como cuerpo cierto, la posibilidad de accionar para pretender derechos tales como la nulidad por dolo, si el comprador fue engañado en lo que hace relación a la comprensión de los linderos, o el de declaratoria de lesión enorme, si el precio pactado superó al doble del verdadero valor del bien.”

En el sublite, queda claro que el vendedor no se obligó a entregar una cabida determinada sino un cuerpo cierto, el que estaba encerrado en los linderos declarados en la escritura y

que, de acuerdo con las pruebas recaudadas, esencialmente el dictamen pericial, no fueron alterados.

Así mismo, debe dejarse constancia que, con la escritura de aclaración, de la cual se pide la nulidad, se aportó o protocolizó la decisión administrativa del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sobre el área real del predio vendido a la sociedad demandada, cumpliéndose con esta exigencia de orden legal.

Para culminar se agrega, que la compraventa recayó sobre un lote de terreno urbano, no rural, en consecuencia, tanto el vendedor, como el comprador, pero esencialmente, este caos específico, el vendedor, quien es recelante de la nulidad de la escritura de aclaración de área, tuvieron la oportunidad de determinar de manera clara y precisa la extensión de terreno que efectivamente se vendía.

En consecuencia, conforme las motivaciones expuestas, el juzgado no accede a las pretensiones de la demanda y como consecuencia de ello, procederá a la condena en costas a la parte demandante, teniendo en cuenta las pretensiones de la demanda y la complejidad y duración del proceso.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cúcuta, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. No acceder a las pretensiones de la parte demandante por lo motivado.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena la terminación del proceso.

TERCERO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares. Ofíciase.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandante., Fíjese la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$273.000.000.00.) como agencias en derecho favor de la demandada, para que sean incluidas en la liquidación de costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
DIANA MARCELA TOLOZA CUBILLOS
JUEZ₁**

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

La presente providencia, de fecha 11 de enero de 2022, se notificó por anotación en Estado No. 002 del 12 de enero de 2022.



EDGAR OMAR SEPÚLVEDA MORA
Secretario

Firmado Por:

**Diana Marcela Toloza Cubillos
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Cucuta - N. De Santander**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **aa83aa07cf6fab4b3674ee791a792edad4662122a9d2648d0f7a7c37a5a22b2a**
Documento generado en 11/01/2022 10:37:13 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>