

PROCESO: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

RADICACION: 195484089001-2020-00115-00

DEMANDANTE: HEBERT JARAMILLO DIAZ

DEMANDADO: SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
PIENDAMO – CAUCA

19 548 40 89 001

Dirección : calle 7 A Nro. 9-27. Barrio Fátima. Piendamó Cauca

Correo electrónico: J01prmpiendamoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

SENTENCIA No. 060

Piendamó, Cauca, octubre seis (6) de dos mil veintitrés (2.023)

OBJETO DE LA DECISION

Procede el despacho a dictar sentencia escrita en forma anticipada, teniendo en cuenta que con la prueba documental aportada al proceso se puede tomar una decisión de fondo, lo cual se hará en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal.

La demanda que originó el trámite de este proceso, fue presentada por el señor **HEBERT JARAMILLO DIAZ**, de condiciones civiles conocidas en autos por intermedio de mandatario judicial debidamente constituido, el día 06 de noviembre de 2020, dirigida contra **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, con el fin de que se realice el deslinde y amojonamiento de los predios de propiedad del demandante adquirido a través de Escritura Pública No. 62 del 01 de febrero de 2.017 por compraventa que le hizo el señor DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ, del lote **PENSILVANIA 2** (Lote 1-folio 59) con una extensión superficial de **3.839 M2**, ubicado en la vereda el Hogar, municipio de Piendamó, Cauca, cuyos linderos son : **NORTE:** Colinda con el predio de JULIO CESAR TROCHEZ; **SUR:** Colinda con el predio de FERNANDO TROCHEZ; **ORIENTE:** Colinda con la quebrada el Palmar; **OCCIDENTE:** Colinda con el predio de SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ y la carretera Panamericana, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-186565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca y código catastral **No. 00-04-000-1134-000**; y de propiedad de la demandada con un área de **766 M2**, consistente en un lote de terreno (Lote 2), que es el remanente que le queda después de haber transferido a título de venta parcial al señor FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ, un lote de terreno rural que se denominara PENSILVANIA 2, con una extensión superficial aproximada de **3.839 M2 (que es el mismo predio comprado por el demandante posteriormente al señor DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ)**, el cual hace parte del predio rural de mayor extensión denominado **LOTE**, que se le adjudicó en la sucesión intestada de su padre ELIAS TROCHEZ, con un área de **4.605 M2**, sentencia de sucesión elevada a escritura pública No. 594 de fecha 24 de junio de 1.999 de la Notaría Única de Piendamó, Cauca, ubicado en la vereda el Hogar, municipio de Piendamó, Cauca, cuyos linderos son: **NORTE:** Colinda con el predio de HEBERT JARAMILLO DIAZ; **SUR:** Colinda con el predio de FERNANDO TROCHEZ ; **ORIENTE:** Colinda con predio de FERNANDO

TROCHEZ y HEBERT JARAMILLO DIAZ; **OCCIDENTE:** Colinda con la carretera Panamericana; inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-131385** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca y código catastral **No. 00040000814000**.

A través de la citada demanda, el actor elevó las siguientes pretensiones:

1.- Que se fije la línea divisoria de los dos terrenos desde el punto número 17 hasta el punto número 18 en 20.15 metros y del punto número 12 hasta el punto número 17 en 17.94 metros.

2.- Que se fije sobre el terreno los linderos de los predios con la construcción de los mojones necesarios.

3.- a) Que se deje a su mandante en posesión real y material de su predio con arreglo a la línea fijada, y se devuelva el área de 178.36 M2, que la demandada se esta apropiando y que pertenecen a su mandante, para así quedar con la totalidad del terreno comprado que es de 3.839 M2 (ver folio 14), escritura No. 591; (folio 24), escritura No. 500 (folio 19), escritura No. 62 (folio 14).

b) Que se declare en firme el deslinde pronunciando la correspondiente sentencia, la cancelación de inscripción de la demanda, protocolización del expediente y la condenación en costas a la demandada.

Como hechos fundamento de las pretensiones, el demandante expuso los siguientes:

1.- En el cual se narra la historia del predio PENSILVANIA 2 adjudicado a la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ**, en calidad de herencia dentro de un proceso de sucesión del causante ELIAS TROCHEZ, quien era su señor padre, consistente en un lote de terreno con un área de **4.605 M2**, mas la casa de habitación, elevada a escritura pública No. 594 de fecha 24 de junio de 1999 (fl. 28).

Que a través de escritura pública No. 591 de fecha 21 de junio de 2.012 (fls. 24-27) la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, realiza la venta parcial de un lote de terreno con un área de **3.839 M2 (Lote 1)** al señor FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ, tal como aparece en los planos del IGAG, y ella se queda con el resto del lote de terreno y la casa de habitación de **766 M2 (Lote 2)**.

Que el señor FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ, mediante escritura pública No. 500 de fecha 03 de julio de 2.013 le vende el predio de **3.839 M2 (Lote 1)**, al señor DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ (fls. 19-20).

Que el señor DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ a través de escritura pública No. 62 de fecha 01 de febrero de 2.017, le vende el lote de **3.839 M2 (Lote 1)** al señor **HEBERT JARAMILLO DIAZ** (fl. 14).

2.- Que su mandante a través de escritura pública No. 62 de fecha 01 de febrero de 2.017 otorgada en la Notaría Única de Piendamó, adquirió el dominio pleno y absoluto del lote de terreno con un área de **3.839 M2 (Lote 1)**, ubicado en la vereda el Hogar, municipio de Piendamó, delimitado por los siguientes linderos: **NORTE:** Colinda con el predio de JULIO CESAR TROCHEZ; **SUR:** Colinda con el predio de FERNANDO TROCHEZ y **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**; **ORIENTE:** Colinda con la quebrada el Palmar; **OCCIDENTE:** Colinda con el predio de **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** y la carretera Panamericana; inmueble identificado con matrícula

inmobiliaria **No. 120-186565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y código catastral **Nro. 00-04-000-1134-000**.

Que al señor **HEBERT JARAMILLO DIAZ**, de los **3.839 M2** le entregaron solamente **3.302 M2** (fls 43, 60), no siendo concurrentes con la escritura No. 594 (fls. 20,22 y 33), que por tal razón no coinciden las áreas de escritura, mapas del IGAG y planos, realizados por el ingeniero Topógrafo, Juan Camilo Rojas (Fig. 1).

3.- Que según la determinación de los linderos del predio de la demandada, **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, (Lote 2) y de acuerdo a la escritura No. 591 con M. I. **No. 120-131385** y código catastral **00040000814000** son : **NORTE:** Con predio de **HEBERT JARAMILLO DIAZ**; **SUR:** Con predio de FERNANDO TROCHEZ; **ORIENTE :** Con predio de FERNANDO TROCHEZ y **HEBERT JARAMILLO DIAZ**; **OCCIDENTE :** Con la carretera Panamericana y un área de **766 M2** (fl. 22).

Dice que tal como se observa en el mapa del IGAG (fl. 42,43), el lote tiene una configuración de un polígono de 4 lados y 4 ángulos (Fig. 2).

4.- Afirma que la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ**, pretende cambiar la configuración de su lote, por un polígono de seis lados y seis ángulos (fl. 62) con unas dimensiones : **NORTE:** 24.62 m; **ORIENTE:** 22.14m que (linda con el lote No. 1 de propiedad del demandante **HEBERT JARAMILLO DIAZ**) más 23.44 m. con propiedad de FERNANDO TROCHEZ; **SUR:** En 8.15 m. con el lote No. 1 más 18.26 m. con el lote de FERNANDO TROCHEZ; **OCCIDENTE:** En 46.92 m. con la carretera Panamericana y un área de **982,36 M2**, y de esta manera apropiarse de **178.36 M2** , área delineada con la línea verde (Fig. 3).

5.- Que según la determinación de los linderos del predio de su mandante, de acuerdo a la escritura No. 62 del 01 de febrero de 2.017 y matrícula inmobiliaria **No. 120-186565**, el lindero **SUR** desde el punto 17 al 18 con 20.15 m., **OCCIDENTE:** desde el punto 17 al 12 en 17.94 m. (fl. 60) con el lote No. 2 de propiedad de la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ**. Del predio de **HEBERT JARAMILLO PAZ** con el predio de la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** es la siguiente **línea limitaría pretendida por el demandante** la cual se encuentra explicada anteriormente y determinada según la **redacción** técnica del ingeniero JUAN CAMILO ROJAS VILLADA, en el (fls. 44,45 y 61).

Que de acuerdo al mapa del IGAG (fl. 43) y la escritura No. 591 (fl.24), la figura del lote es un polígono de cuatro (4) lados y cuatro (4) ángulos con las siguientes dimensiones (fl. 60), por el **NORTE :** 20.15 m., por el **ORIENTE:** 41.38 m., por el **SUR:** 18.26 m., y por el **OCCIDENTE:** 43.44 m.

Igualmente asegura que la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ**, posee actualmente el lote No. 2 (fl. 60) con un área de **804 M2**, que no corresponde a la escritura No. 591 (fls. 24,25) y al mapa del GEOPORTAL IGAG (fl. 43) la cual debe ser con un área de **766 M2**.

6.- Afirma que su mandante actualmente tiene en su lote un área de **3.302 M2** que no corresponde al área que compró que es de **3.839 M2** y que la demandada actualmente tiene el lote con un área de **804 M2** más **178.36M2** del que quiere apropiarse así como se describe en el informe del perito y su redacción técnica (fls. 44-45) y plano (fl. 62) la cual no corresponde al área global como se demuestra en la escritura pública No. 594 con matrícula inmobiliaria **No. 120-131385** (fl. 28)., y que la extensión real que le corresponde a la demandada es de **766 M2.**, que los metros del lote de su mandante debe ser conforme a los metros comprendidos y descritos en la escritura pública No. 62

con matrícula inmobiliaria **No. 120-186565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca, y código catastral **Nro. 00-04-000-1134-000** (fl. 14).

7.- Que la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, impugna la línea divisoria entre sus predios y el de su mandante, cuya trayectoria ha determinado en el hecho inmediatamente anterior, y tratan de ejercer posesión y de tener dominio sobre un área de terreno que no le pertenece de **178.36 M2**, de extensión marcado línea verde en el plano (fls. 62, 63) y hecho 4.

8.- Que su representado no ha podido llegar a un acercamiento o conciliación con la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, sobre el verdadero límite entre sus respectivos predios,” no obstante haberse provocado entre los dueños colindantes un amojonamiento extrajudicial pericial con base en los títulos escriturarios de una y otra parte, la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, no acepta las ubicaciones de los mojones”.

9.- Que para solucionar el conflicto existente acudió a la justicia con ánimo conciliatorio con la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, diligencia que fue fracasada debido a que la demandada no tenía ánimo conciliatorio (fl. 64).

10.- Que consecuente con lo anterior su representado buscó ayuda profesional en la materia contratando así los servicios del ingeniero JUAN CAMILO ROJAS VILLADA, quien tiene T.P. No. 7635344022VLL quien elaboró la REDACCION TECNICA DE LINDEROS, los cuales se adjuntan a la demanda, con el levantamiento de planos arrojando un área global o total de **3.302 M2**.

11.- Que IGAG expidió el certificado No. 5393066 del 16 de abril de 2.018 el cual consiste en reconocer que el señor **HEBERT JARAMILLO DIAZ**, es el propietario de un lote de terreno con un área o extensión superficiaria de **3.839 M2**, matrícula inmobiliaria **No. 120-186565** en Piendamó Cauca, dirección **PENSILVANIA 2**, número predial **00-04-00-00-0003-1134-0-00-00-0000** (fl. 66).

12.- Que en razón a lo anterior existe disputa con relación a la verdadera línea divisoria entre el predio de su mandante que adquirió por compra que le hizo al señor DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ en una extensión de **3.839 M2**. (fl. 14) y el de la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** demandada en este proceso, según la determinación de los linderos del predio de su mandante según la escritura pública No. 62 del 01 de febrero de 2.017 , el certificado No. 5393066 del 16 de abril de 2.018 del IGAG tiene una extensión superficiaria de **3.839 M2** y que de acuerdo con el plano No. 1 que se anexa a la demanda se establecen los linderos y la extensión como documento de REDACCION TECNICA DE LINDEROS (fls. 44,45), suscrita por el ingeniero JUAN CAMILO ROJAS VILLADA cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** Colinda con el predio de JULIO CESAR TROCHEZ; **SUR:** Colinda con el predio de FERNANDO TROCHEZ y **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**; **ORIENTE:** Colinda con la quebrada el Palmar; **OCCIDENTE:** Colinda con el predio de **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** y la carretera Panamericana (fl. 15).

Que en el plano número 2 (fl. 62) que se adjunta está demarcada con color verde una extensión de la cual se ha apoderado la demandada **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** y que por ello es necesario delimitar los linderos de acuerdo a los títulos presentados, en la escritura pública No, 62 del 01 de febrero de 2.017 en donde están bien especificados los linderos, la línea divisoria y el área del predio sobre el cual se debe realizar el trazado correspondiente especificado en el numeral segundo de los hechos de la demanda.

SINTESIS PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto fechado 25 de noviembre de 2.020, en el cual se dispuso entre otras cosas la notificación al demandado del presente auto, de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de junio de 2.020, y una vez notificado, correrle traslado de la demanda para que en el término de 3 días contados a partir del día siguiente a la notificación, la contestara y si lo consideraba necesario pidiera las pruebas que pretendiera hacer valer; igualmente, se ordenó darle el trámite a esta demanda de acuerdo a lo indicado en el artículo 400 y s.s. del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

El demandado a través de su apoderado judicial dentro del término legal de conformidad con el artículo 402 del C.G.P., presentó recurso de reposición contra el auto interlocutorio No. 339 admisorio de la demanda, para que sea revocado y en su lugar se proceda a rechazar la demanda “por falta incapacidad o indebida representación del demandante y ordenar el levantamiento de las medidas cautelares con la respectiva condena en costas al ejecutante”, el cual sustentó.

Del recurso de reposición se dio traslado al demandante por el término de tres (3) días, de conformidad con el artículo 110 del C.G.P., el cual fue contestado dentro del término legal.

A través de auto fechado 16 de diciembre de 2.020, se resuelve el recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, en el cual se ordenó confirmarlo para continuar con el desarrollo normal del proceso.

El apoderado judicial de la demandada contestó la demanda dentro del término legal, formulando igualmente excepciones de mérito.

CONTESTACION A LOS HECHOS :

Con relación a la historia del predio, señaló textualmente que “aunque este hecho no suma al problema jurídico planteado, la historia narrada no coincide completamente con la que arroja los documentos aportados. En lo narrado, el demandante no tiene en cuenta que las mediciones sobre cabida que aparecen en los documentos, no han tenido en cuenta las normas sobre paramento que deben respetar los predios aledaños a las vías nacionales, los cuales deben soportar la carga de guardar prudente distancia de dichas vías. Lo que lógicamente disminuye en la práctica las áreas antiguas que en documentos puedan aparecer.

Que en la ley 1228 de 2008 por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras, regulada en el Parágrafo del artículo 2 el paramento que aplica a los dos predios del presente caso así:

PARÁGRAFO. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Es claro que, al medir los citados 20 metros desde la línea central de la vía panamericana, tanto el predio del demandante como el de la demandada se ven disminuidos en su cabida

o área; y no puede ahora el demandante pretender un deslinde en contra de mi mandante, para obtener el metraje que por ley le corresponde ceder al estado y a la vía panamericana.”

Al hecho 2º dijo que de acuerdo con los títulos de adquisición que se presentan con la demanda, es parcialmente cierto, pero que no lo es en cuanto a lo que afirma le entregaron; primero, porque no fue la hoy demandada **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** quien le vendió y que siendo así, esta reclamación no se la puede hacer a su mandante, que la reclamación por la cabida recibida debió hacerla el demandante al señor **DAVID ELEICER TROCHEZ NUÑEZ** y no a su cliente.

Que además, en la escritura pública No. 62 del 1 de febrero de 2.017 que es el título de adquisición del predio por el demandante, este manifestó que “conoce personalmente al vendedor y después de haber realizado el estudio de los títulos correspondientes del predio objeto de la venta, halló corriente esta escritura ACEPTÓ LA VENTA TOTAL”, que esta aceptación comporta el hecho de que la venta se le hizo como cuerpo cierto y así quedó plasmado en el parágrafo del punto PRIMERO que describió el bien que compro el hoy accionante como cuerpo cierto.

Indica que el artículo 1889 del código Civil ordena: *“Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio. Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente”*.

Afirma que en el presente caso, al existir una reclamación, esta no se debe dirigir en contra de su representada **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, sino en contra de quien le vendió, que con todo, a la fecha y de acuerdo a lo expuesto en el artículo 1890, la acción estaría prescrita.

Manifiesta que el hecho de que se haga señalamiento de linderos no afecta la calidad de cuerpo cierto acordado, de modo que la extensión sigue sin ser importante como lo señaló la sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia 2244 del 25 de septiembre de 1997:

«Es de ver por lo demás, que tanto la venta efectuada por (...) a (...) como la que éste realizóa los actores (...) mediante las escrituras públicas anteriormente relacionadas, fueron de cuerpo cierto con señalamiento de sus respectivos linderos; particularidad con arreglo a la cual y lo que sobre el punto dispone el artículo 1889 del Código Civil trae como consecuencia que el vendedor esté obligado a "...entregar todo lo comprendido en ellos" (los linderos); texto legal cuya cabal hermenéutica ha llevado a la Corte a precisar que "Cuando se vende un inmueble designando claramente sus linderos, 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. Esto está de acuerdo con el artículo 1889 del C.C." (Sentencias de 10 de octubre de 1955,

G.J. LXXXI, Pág. 399; 2 de junio de 1958, G.J. LXXXVIII. Pág. 102).

En consecuencia, las diferencias que se plantean en cuanto, a la extensión de los predios, pierde relevancia frente al estudio realizado.»

Afirma que finalmente , quien estaba legitimado para reclamar al respecto era el señor **DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ** o el anterior propietario **FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ**, pero que aun para ellos la reclamación esta prescrita.

Al hecho 3º, manifiesta que su mandante, la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, señala que lo afirmado por el accionante no es cierto, debido a que el plano que se aporta esta levantado a conveniencia del hoy demandante y sin tener en cuenta la verdadera situación fáctica que en la inspección judicial se verificará.

Al hecho cuarto: señala que su mandante asegura que ese hecho es falso, que ella no pretende cambiar nada, que la casa que ocupa su predio fue construida hace más de sesenta

(60) años, y que el inmueble siempre ha permanecido allí y que no pretende apropiarse de nada, que los linderos son claros y estos se podrán observar en la diligencia judicial. Dice, además, que lo afirmado hace parte de las argucias de un mal vecino que le ha menguado su tranquilidad con reclamaciones infundadas y carentes de sustento factico y jurídico.

Al hecho quinto: Manifiesta que no es aceptado por la demandada **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, debido a que se trata exclusivamente de una creación del demandante, que no tiene sustento ni legal ni factico, tampoco se acepta el concepto emitido por el señor Juan Camilo Rojas Villada por no cumplir con los requisitos de ley, concepto que se objetara en el punto pertinente.

Al hecho sexto: Dice que no se acepta, en razón a que el demandante pretende que hoy mediante este proceso se le reconozca una cabida superior a la que compró **como cuerpo cierto**; y pretende que sea su mandante **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, quien deba sacar de su predio lo que a él según sus medidas le hace falta, sin tener en cuenta que debió reclamar en su debido momento a quien a él le vendió y no a su vecina.

Ya que no tiene nada que reclamar, porque de los documentos es claro que:

1.- Mediante EP 594 del 24 de junio de 1999, su mandante recibió por el modo de la sucesión un bien cuya cabida era **4.605 m2**.

2.-Mediante EP 591 del 21 de junio de 2.012 mi poderdante hace venta parcial de **3.839 M2** a FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ.

3.- Le queda a ella un remanente de **766 m2 y no 804 m2** más de 178.36 m2 como lo afirma temerariamente el demandante.

Manifiesta la demandada por intermedio de su apoderado judicial que el demandante alega que el lote de su propiedad debe ser de conforme a lo que dice en la escritura pública No. 62 o sea 3.839 m2, olvidándose que pacto haber comprado como cuerpo cierto.

Al hecho séptimo: Señala que su mandante dice, que este hecho es falso, que antes por el contrario es el demandante, señor **HEBER JARAMILLO DIAZ**, quien ha traspasado los linderos con una construcción, pretendiendo por vías de hecho ocupar lo que no le pertenece. Esclaro que mi mandante ejerce su derecho sobre lo que le pertenece, por cuanto se trata de una vivienda construida hace más de 50 años de lo cual se podrá dar cuenta en la inspección judicial.

Al hecho octavo: dice que al respecto, manifiesta su mandante que no está de acuerdo con lo pretendido por el demandante **HEBERT JARAMILLO DIAZ**, pues pretende se le reconozca derechos sobre una porción que no le pertenece.

Al hecho noveno: Indica que la diligencia de la que habla fracasa por falta de consenso, pero que este hecho es irrelevante para el presente asunto.

Al hecho décimo: Afirma que no es un hecho pertinente con el debate jurídico; que al respecto hay que recordar que la pertinencia es la adecuación entre los hechos que se pretenden llevar al proceso y los hechos que son tema de la prueba en este. Que se haya contratado o no un perito, no es lo que importa en este asunto. Que el debate deberá centrarse sobre el dictamen emitido y no sobre cómo fue que se contrató dicho dictamen.

Al hecho décimo primero: dice que son documentos públicos emitidos por una entidad estatal, pero recordemos que el hecho de que se haga señalamiento de linderos no afecta la calidad de cuerpo cierto acordado, de modo que la extensión sigue sin ser importante como lo señaló la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 2244 del 25 de septiembre de 1997 ya citada en esta contestación; de modo que las diferencias que se plantean en cuanto, a la extensión de los predios, pierde relevancia frente a que quien adquiere, en este caso el demandante, **adquirió como cuerpo cierto** y debe soportar el efecto y el imperio de la ley.

Señala también el apoderado judicial, que debe tenerse en cuenta que en la práctica es casi imposible que la extensión real de un precio coincida con la consignada en las escrituras o en los planos, o en las certificaciones del IGAC, por lo que el legislador previo dicho acontecimiento al promulgar el artículo 1889 del CC, **por lo cual siempre se debe incluir una cláusula que indique la venta como cuerpo cierto**, para evitar que luego el comprador quiera buscar una rebaja del precio porque el predio comprado resultó ser menor en centímetros o metros cuadrados.

Al hecho décimo segundo: Indica que es falso que exista disputa en la línea divisoria, aquí y en toda la demanda el demandante propone una disputa, pero de área y no de línea divisoria.

Que con la inspección judicial el despacho se dará cuenta que la línea divisoria entre los dos predios es evidente y salta a la vista, que al observarla no hay lugar a equívocos, que no se ha variado, que es la que se trazó cuando se dividió el predio mediante EP 591 del 21 de junio de 2.012.

Que distinto es que el demandante pretenda que se le reconozca algo que solo está en su ideal, algo que está totalmente alejado de lo real y de lo jurídico.

A LAS PRETENSIONES : Manifestó que :

- I. Se opone a las pretensiones de la parte actora porque no le asiste razón en el derecho invocado por cuanto mi representada en ningún momento ha alterado la línea divisoria entre los predios; además no ha sido mi representada quien le vendió a él el predio; y finalmente se debe analizar que el demandante al comprar el predio lo adquirió comocuerpo cierto.
- II. Que niega derecho alguno del actor para solicitar que se le practique un deslinde al que no tiene derecho, por lo que manifiesta al despacho desde este momento que las pretensiones son además improcedentes en atención a que operaran las excepciones y defensas que se hacen valer en este escrito.
- III. Que niega derecho del actor de solicitar que se le decrete en su favor las demás pretensiones que solicita.

EXCEPCIONES PROPUESTAS :

1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, debido a que el actor pretende demandar el deslinde de dos predios, pero ampara todo su argumento en que la cabida que el compró o le fue entregada no corresponde a la de los títulos de adquisición. Señala que la exceptiva se configura en el presente asunto, por la falta de conexión entre la parte demandada que el representa y la situación fáctica constitutiva del litigio; ya que en ningún momento la demandada le ha vendido a él el predio que hoy detenta; que si no reclamo a tiempo a quien le vendió, el derecho le prescribió.

Afirma que el demandante, pretende disfrazar una reclamación de cabida por una de linderos, sin considerar que los linderos que hoy pretende sean variados están vigentes desde 21 de junio de 2.012 mediante la E.P. 591 de ese año, que ya han pasado más de 8 años, que la E.P. 591 es un justo título, y que por tanto, quedaron en firme por el paso del tiempo, es decir por prescripción ordinaria.

2.- AUSENCIA DE CONGRUENCIA ENTRE LO PLANTEADO Y LO PEDIDO.

Indica que de la lectura de la demanda se extracta que el demandante confunde la

reclamación por cabida con una demanda por linderos, pues sustenta su demanda en el decir que el terreno que compro tiene menos área de la que se dice en el título de adquisición, y pretende ahora recuperar lo que en su tiempo no reclamo a quien le vendió, interponiendo un deslinde en contra de su vecina.

3.- TEMERIDAD consistente en que el actor se ha conducido de esta forma ante el despacho con falsedad en los hechos y confunde al despacho demandando con unos hechos, pretendiendo hacer creer que es mi representada quien ha alterado la línea divisoria, esto hace que la presente demanda se torne en temeraria.

4.- AUSENCIA DE BUENA FÉ.- Que consecuente con la anterior, el demandante actúa violando los preceptos de la buena fe que le son exigibles en todas las actuaciones. Aquí se trata de una actuación ante una autoridad pública, de lo cual se presume buena fe en su favor; pero no actúa de dicha forma frente al despacho ni frente a su contraparte, ya que afirma estar siendo asaltado en su predio por parte de la demandada, diciendo que es ella quien le está quitando área, sin probar siquiera que acciones ha ejecutado la parte pasiva de este litigio para restarle la mencionada área que pretende reclamar, y sin tener en cuenta que cuando compro el predio lo compro como cuerpo cierto.

5.- AUSENCIA DEL DERECHO RECLAMADO. Afirma que de acuerdo a lo ordenado en el artículo 1889 del Código Civil, el derecho que pretende reclamar no existe, por cuanto compro como cuerpo cierto; y que además el tiempo para reclamar ya transcurrió y por tanto le prescribió este derecho.

6.- PRESCRIPCION DEL DERECHO RECLAMADO.- Por cuanto la demandada posee y es dueña del área que hoy ostenta, mediante el justo título que es la E.P. No. 591 del 21 de junio de 2.012 y que desde esa fecha a la actual han pasado más de 5 años, tiempo suficiente para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

7.- INNOMINADAS.- Las que se derivan del presente escrito de contestación, y que están contenidas en la detallada respuesta a los hechos y al derecho, considerando éste en todas y cada una de sus partes.

De conformidad con el artículo 110 del Código General del Proceso se corrió traslado de la contestación de la demanda y de las excepciones propuestas al demandante, mediante fijación en lista el día 10 de febrero de 2.021.

El día 12 de febrero de 2021 el demandante por intermedio de apoderado judicial dentro del término legal contestó las excepciones propuestas por la parte demandada, así:

CONTESTACION DE LAS EXCEPCIONES

El demandante se pronunció con relación a las excepciones interpuestas por la parte demandada por medio de su apoderado, que se reproduce en forma textual así:

“1. Lo que se tiene que determinar es cual es el área del predio del demandante y del demandado junto con los linderos, la demandada es consciente de que fue lo que vendió y así no quiere aceptar la línea divisoria que fue ella quien la trazo en su momento y a la fecha en las escrituras así aún se conservan así como también se está pidiendo el trazo por medio de este proceso aquí iniciado por parte de mi representado lo que se necesita, pues aquí es que los predios sean colindantes para iniciar el proceso entre los dos predios aún son colindantes

2. Es precisamente lo que se tiene que determinar en cuanto a cuál es el área del predio del señor demandante y hasta que punto el predio del demandado está afectando el predio del demandante.

3. La temeridad que dicen que existe pues se está recurriendo a hechos reales y a documentos que no dan razón de ser con temeridad alguna

4. En la ausencia de buena fe que dice la parte demandada, que mejor buena fe como lo es el recurrir a la justicia sin amenazas ni otras formas pues en este caso se está mostrando la documentación pues se cree y se acude a los mecanismos legales.

5. ausencia del derecho reclamado, le contesto al demandado de la siguiente forma, mientras no esté claro un lindero cabe la acción, proceso de deslinde y amojonamiento,

6. La prescripción no puede alegarse dentro de un proceso de deslinde y amojonamiento, la forma de alegarse será dentro de otro proceso no en este caso, pero no en este proceso en donde reiteradas jurisprudencias han establecido que no es el mecanismo para discutir la prescripción por cuanto en el proceso de pertenencia se desconoce la naturaleza del propietario en este se recurre a los títulos del propietario para efectos de establecer los linderos

7.objeccion al dictamen aportado : le contesto así , el que pretenda objetar un dictamen PODRA PEDIR EL INTERROGATORIO AL PERITO O PRESENTAR UN DICTAMEN NUEVO Y AQUÍ EL DEMANDADO NO LO PRESENTO NI LO UNO NI LO OTRO lo solicito por tanto no hay objeción válidamente presentada y ya queda al resorte del despacho para que el de oficio así el considera que debe acceder a alguna aclaración adicional por que la objeción al dictamen se plantea mediante solicitud del interrogatorio del perito o presentación de un dictamen nuevo pero el demandado no ha solicitado ninguna de estas pues no hay aquí una valida objeción en los términos establecidos en el código general del proceso.”

DE LAS PRUEBAS

El acervo probatorio recaudado en las oportunidades y con el lleno de las formalidades consagradas en la ley procedimental civil, se integra así:

DE LA PARTE ACTORA

a.- DOCUMENTAL, constituida por las que se anexaron a la demanda y durante el transcurso del proceso: copia auténtica de la E.P. No.62 de febrero 1° de 2.017 de la Notaría Única de Piendamó, Cauca; copia auténtica de la E.P. No.500 de julio 3 de 2.013 de la Notaría Única de Piendamó, Cauca; copia auténtica de la E.P. No.591 de junio 21 de 2.012 de la Notaría Única de Piendamó, Cauca; copia auténtica de la E.P. No.594 de junio 24 de 1.999 de la Notaría Única de Piendamó, Cauca; certificado de tradición de matrícula inmobiliaria **No. 120-186565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca; certificado de tradición de matrícula inmobiliaria **No. 120-131385** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Cauca; planos levantados por IGAG, dictamen pericial, redacción técnica de linderos, planos levantados por el ing. Juan Camilo Rojas Villada, copia de la audiencia de conciliación fracasada.

DE LA PARTE DEMANDADA

a.- DOCUMENTAL.- constituida por las que se anexaron en la contestación de la demanda: Levantamiento planimétrico de fecha diciembre de 2.017, donde figura el predio de la demandada con área, puntos de lindero que dan cuenta que el predio de conserva tal y como fue escindido del de mayor extensión como parte restante a través de la escritura pública No. 591 del 21 de junio de 2.012.

CONSIDERACIONES:

Una vez realizado el control de legalidad, se colige que el trámite que se le ha dado al proceso es el que legalmente corresponde, sin que se detecte la concurrencia de causales que pudieran ocasionar la nulidad de lo actuado, o generar una sentencia inhibitoria.

Se tiene acreditada igualmente la concurrencia de los denominados presupuestos procesales que se refieren a la demanda en forma, a la competencia del juez, a la capacidad de las partes y a la capacidad procesal, lo cual hace posible la emisión de un fallo de mérito.

Establecido lo anterior se pasa al estudio de la acción planteada, que no es otra que la de Deslinde y Amojonamiento, razón por la cual es pertinente señalar lo estipulado por el artículo 400 del Código General del Proceso “ Pueden demandar el deslinde y amojonamiento el propietario pleno, el nudo propietario, el usufructuario y el comunero del bien que se pretenda deslindar y el poseedor material con más de un (1) año de posesión.

La demanda deberá dirigirse contra todos los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto del deslinde que aparezcan inscritos en los respectivos certificados del registrador de instrumentos públicos”.

La acción de deslinde la define el artículo 900 del Código Civil de la siguiente forma : “Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que los separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”.

Acorde con la Sala de Casación Civil de nuestra Corte Suprema de Justicia, el proceso de deslinde y amojonamiento tiene por finalidad, la de fijar la materialidad del lindero o línea divisoria de separación entre los terrenos o predios, cuando este lindero es confuso, indeterminado, oscuro o incierto, haciendo que esos límites sean visibles e identificables.

“Al fin y al cabo, el problema jurídico basilar en el proceso en comento, finca en la determinación de los linderos de los predios en litigio, unas veces porque los linderos se han desdibujado, otras porque aparecen intrincados o confusos al confrontar los respectivos documentos escriturarios, in concreto por la falta de precisión de los títulos en la determinación de aquellos-muy a pesar de lo exigente que es la ley en punto de la estipulación contractual enderezada a fijarlos (art. 31 Dec. 960/71), circunstancia esta que, de ordinario, hace necesario acudir a declaraciones de testigos y al concepto de peritos, para, examinados los títulos, señalar los linderos y colocar los mojones en los sitios en que fuere necesario en orden a “demarcar ostensiblemente la línea divisoria” (nral 2 art.464 ib) (CSJ SC, 12 abr.2000, rad. 5042).

PROBLEMA JURIDICO:

En el presente caso, es procedente declarar el deslinde y amojonamiento de los dos predios contiguos o limítrofes objeto del litigio, denominados **PENSILVANIA 2** de propiedad del demandante **HEBERT JARAMILLO DIAZ** y predio denominado **LOTE** de propiedad de la demandada **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, si se tiene en cuenta que el demandante adquirió el predio como “de especie o cuerpo cierto”, tal

como consta en el Parágrafo de la cláusula primera de la Escritura Pública No. 62 de fecha 1° de febrero de 2.017 otorgada en la Notaría Única de Piendamó, Cauca, (fls. 9, 10 y 11 del c.p) y de otra parte si el demandante le puede reclamar a la demandada área de su predio so pretexto de un deslinde, si se tiene en cuenta que el predio no se lo compro a ella, sino al señor **DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ**.

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Ahora procede el Juzgado a realizar un análisis del material probatorio obrante en el proceso teniendo en cuenta para ello las reglas de la sana crítica, se puede establecer:

En primer lugar, que el predio del demandante **HEBERT JARAMILLO DIAZ** del cual se solicita el deslinde identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-186565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, y código catastral **Nro. 00-04-0003-1134-000** ha tenido como propietarios a las siguientes personas:

1.- A través de escritura pública No. 591 de fecha 21 de junio de 2.012 la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, realiza la venta parcial de un lote de terreno con un área de **3.839 M2** denominado **PENSILVANIA 2** que hace parte del predio de mayor extensión denominado **LOTE**, al señor **FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ**, ubicado en la vereda **EL HOGAR (antes los Arados)**, del municipio de Piendamó, Cauca, y ella se queda con el resto del lote de terreno y la casa de habitación de **766 M2 (Lote 2)**, siendo los linderos especiales del predio objeto de venta parcial los siguientes : **NORTE:** Colinda con el predio de JULIO CESAR TROCHEZ; **SUR:** Colinda con el predio de FERNANDO TROCHEZ ; **ORIENTE:** Colinda con la quebrada el Palmar; **OCCIDENTE:** Colinda con el predio de SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ y la carretera Panamericana; inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-186565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y código catastral **Nro. 00-04-0003-1134-000**.

2.- El señor **FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ**, mediante escritura pública No. 500 de fecha 03 de julio de 2.013 le vende el predio de **3.839 M2** , denominado **PENSILVANIA 2** , al señor **DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ**, ubicado en la vereda **EL HOGAR (antes los Arados)**, del municipio de Piendamó, Cauca, determinado por los siguientes linderos según su título de adquisición así : **NORTE:** Colinda con el predio de JULIO CESAR TROCHEZ; **SUR:** Colinda con el predio de FERNANDO TROCHEZ ; **ORIENTE:** Colinda con la quebrada el Palmar; **OCCIDENTE:** Colinda con el predio de SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ y la carretera Panamericana; inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-186565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y código catastral **Nro. 00-04-0003-1134-000**.

3.- El señor **DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ** a través de escritura pública No. 62 de fecha 01 de febrero de 2.017, le vende el lote de **3.839 M2** denominado **PENSILVANIA 2** al señor **HEBERT JARAMILLO DIAZ**, ubicado en la vereda **EL HOGAR (antes los Arados)**, del municipio de Piendamó, Cauca, determinado por los siguientes linderos según su título de adquisición así : **NORTE:** Colinda con el predio de JULIO CESAR TROCHEZ; **SUR:** Colinda con el predio de FERNANDO TROCHEZ ; **ORIENTE:** Colinda con la quebrada el Palmar; **OCCIDENTE:** Colinda con el predio de SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ y la carretera Panamericana; inmueble

identificado con matrícula inmobiliaria **No. 120-186565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y código catastral **Nro. 00-04-0003-1134-000**.

En segundo lugar, de acuerdo a lo observado en las escrituras a través de las cuales se hizo la sucesión de ventas del lote denominado **PENSILVANIA 2**, del cual se solicita el deslinde, se considera por este funcionario que desde la primera venta parcial que se realizó el día 21 de junio de 2.012 por la demandada señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** al señor **FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ**, se ha encontrado debidamente alinderado y así permanece en la actualidad con los mismos linderos ya que la línea divisoria de los predios no ha sido alterada.

En tercer lugar, se puede evidenciar de las tres escrituras públicas de compraventa No. 591 del 21 de junio de 2.012 (fls. 15 y 16), escritura pública No. 500 del 03 de julio de 2.013 (fls. 12,13 y 14), escritura pública No. 62 del 1° de febrero de 2.017 (fls. 9,10 y 11), que las tres ventas efectuadas del predio denominado **PENSILVANIA 2**, fueron realizadas como cuerpo cierto y así se aceptó por los comparadores o adquirentes del predio del cual hoy se demanda el deslinde.

Ahora bien, el artículo 1889 del Código Civil, establece: “Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.

Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente”.

Con relación a la venta como cuerpo cierto, el despacho se permite hacer mención a la sentencia 2244 del 25 de septiembre de 1997 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia citada por el apoderado judicial de la demandada que en uno de sus apartes dice:

«Es de ver por lo demás, que tanto la venta efectuada por (...) a (...) como la que éste realizó los actores (...) mediante las escrituras públicas anteriormente relacionadas, fueron de cuerpo cierto con señalamiento de sus respectivos linderos; particularidad con arreglo a la cual y lo que sobre el punto dispone el artículo 1889 del Código Civil trae como consecuencia que el vendedor esté obligado a "...entregar todo lo comprendido en ellos" (los linderos); texto legal cuya cabal hermenéutica ha llevado a la Corte a precisar que "Cuando se vende un inmueble designando claramente sus linderos, 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. Esto está de acuerdo con el artículo 1889 del C.C." (Sentencias de 10 de octubre de 1955, G.J. LXXXI, Pág. 399; 2 de junio de 1958, G.J. LXXXVIII. Pág. 102).

En consecuencia, las diferencias que se plantean en cuanto, a la extensión de los predios, pierde relevancia frente al estudio realizado.»

Lo anterior significa, que si la venta se hizo con señalamiento de linderos, ello no afecta la calidad de cuerpo cierto acordado, y las diferencias que se presenten en cuanto a la extensión o área pierde importancia.

En cuarto lugar, se puede establecer de la escritura pública No. 62 de fecha 1° de febrero de 2.017, que fue el señor **DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ** quien le vende el lote de **3.839 M2** denominado **PENSILVANIA 2** al señor **HEBERT JARAMILLO DIAZ**, y no la demandada, señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, predio que actualmente conserva los mismos linderos desde el tiempo en que se hizo la primera venta por parte de la demandada, que fue una venta parcial al señor **FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ**, o sea desde el día 21 de junio de 2.012, por esta razón se considera que el

demandante **HEBERT JARAMILLO DIAZ** debió reclamarle por la menor extensión o área del predio recibida, al señor **DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ** quien fue la persona que le vendió el predio, tal como acertadamente lo afirma el apoderado judicial de la demandada en la contestación de la demanda.

RESOLUCION DE LAS EXCEPCIONES:

Procedemos a resolver dos excepciones en forma conjunta, las cuales tienen conexidad entre sí, que son la primera de **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**, y la quinta **AUSENCIA DEL DERECHO RECLAMADO**.

1.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA: La cual fundamenta en que el actor pretende demandar el deslinde de dos predios, pero ampara todo su argumento en que la cabida que el compró o le fue entregada no corresponde a la de los títulos de adquisición. Señala que la exceptiva se configura en el presente asunto, por la falta de conexión entre la parte demandada que el representa y la situación fáctica constitutiva del litigio; ya que en ningún momento la demandada le ha vendido a él el predio que hoy detenta; que si no reclamo a tiempo a quien le vendió, el derecho le prescribió.

Afirma que el demandante, pretende disfrazar una reclamación de cabida por una de linderos, sin considerar que los linderos que hoy pretende sean variados están vigentes desde 21 de junio de 2.012 mediante la E.P. 591 de ese año, que ya han pasado más de 8 años, que la E.P. 591 es un justo título, y que por tanto, quedaron en firme por el paso del tiempo, es decir por prescripción ordinaria.

Para efectos de resolver esta excepción considera el despacho que es pertinente traer a colación lo dicho por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, en sentencia SC10825-2016, de fecha 8 de agosto de 2.016.

“4.1. En términos del artículo 1602 del Código Civil todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes *—res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest—*.

De este postulado legal, la jurisprudencia y la doctrina han deducido el principio de la relatividad de los contratos, conforme al cual, la declaración de voluntad está llamada a surtir eficacia jurídica, por regla general, únicamente entre quienes, al otorgar su voluntad, perfilaron el consentimiento formador del respectivo negocio jurídico. Al determinar el ordenamiento que el convenio, ajustado con arreglo a los cauces legales, tiene el alcance de ley, tan cardinal efecto no lo dejó abierto, de tal manera que se extendiera ilimitadamente a todos los sujetos de derecho, como si de la ley expedida por la competente autoridad del Estado se tratara, sino que la circunscribió al solo ámbito de quienes con su querer concurrieron a formar el consentimiento, que, al tiempo, posibilitó la formación del respectivo acuerdo.

Es decir, relativizó los efectos jurídicos del pacto a la sola esfera patrimonial de las partes, dejando por fuera de sus consecuencias a todos aquellos que no lo fueran. En este orden, por virtud del citado principio y en términos del precepto, el convenio puede generar derechos y obligaciones, pero apenas en la escena de los propios convencionistas. Tal posibilidad se halla por entero cerrada, por regla general, para quienes de cara a un determinado acto bilateral no tienen esa condición. Con base en un específico contrato podrán adquirir derechos y contraer obligaciones solo quienes con su consentimiento asistieron a la formación del mismo; nadie más.

Si al decir del artículo 1502 de la Codificación Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario, en cuanto viene al caso, que consienta en dicho acto o declaración, siempre y cuando su voluntad no adolezca de vicios, se comprende entonces porqué, a voces del señalados precepto, ese acto o esa declaración producirá consecuencias jurídicas únicamente frente a quienes lo consintieron; no con relación a los terceros, los cuales, por tal condición, ninguna injerencia tienen en la resultados del pacto, y, por lo mismo, ninguna consecuencia, nociva ni halagüeña, podrá generarles. A ellos, un tal acto bilateral, ni les va ni les viene, suele decirse. A este respecto la Corte tiene dicho:

«(...) Las convenciones no tienen efecto sino entre las partes contratantes, suele indicarse. Desde luego que si el negocio jurídico es, según la metáfora jurídica más vigorosa que campea en el derecho privado, ley para sus autores (pacta sum servanda), queriéndose con ello significar que de ordinario son soberanos para dictar las reglas que los regirá, asimismo es natural que esa “ley” no pueda ponerse en hombros de personas que no han manifestado su consentimiento en dicho contrato, si todo ello es así, repítese, al pronto se desgaja el corolario obvio de que los contratos no pueden ensanchar sus lindes para ir más allá de sus propios contornos, postulado que universalmente es reconocido con el aforismo romano res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest. Aun así en los ordenamientos jurídicos que como el nuestro no tienen norma expresa que lo diga, pero que clara y tácitamente efunde de lo dispuesto en el artículo 1602 del código civil, pues al equiparar el contrato a la ley, pone de manifiesto que esa vigorosa expresión de la fuerza del convenio lo es para las partes que han dado en consentirlo. Y por exclusión, no lo puede ser para los demás. El contrato, pues, es asunto de contratantes, y no podrá alcanzar intereses ajenos. Grave ofensa para libertad contractual y la autonomía de la voluntad fuera de otro modo. El principio de la relatividad del contrato significa entonces que a los extraños ni afecta ni perjudica; lo que es decir, el contrato no los toca, ni para bien ni para mal»¹.

De lo anterior, observa este funcionario que le asiste razón al apoderado judicial de la demandada, teniendo en cuenta que su representada no fue quien le vendió el predio al demandante, si bien los predios son colindantes nada tiene que reclamarle a la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, ya que los linderos de los predios no han sido variados desde la venta parcial del predio denominado **PENSILVANIA 2**, al señor **FERNANDO TROCHEZ NUÑEZ**, con escritura pública No. 591 de fecha 21 de junio de 2.012 y lo que reclama el demandante **HEBERT JARAMILLO DIAZ** es respecto de la cabida del predio que le vendió el señor **DAVID ELIECER TROCHEZ NUÑEZ**, además de que el predio fue adquirido como cuerpo cierto. Excepción que tiene vocación de prosperidad.

2.- AUSENCIA DEL DERECHO RECLAMADO: La que se fundamenta de acuerdo a lo establecido en el artículo 1889 del Código Civil, afirmando que el derecho que pretende reclamar no existe, teniendo en cuenta que compró como cuerpo cierto y que además el tiempo para reclamar ya transcurrió y por tanto el derecho prescribió.

Revisada la escritura pública No. 62 de fecha 1º de febrero de 2.017, se puede constatar que efectivamente el demandante **HEBER JARAMILLO DIAZ**, le compró el predio al señor **DAVID ELIECER TROCHEZ**, como cuerpo cierto; así en el párrafo de la cláusula PRIMERA de la citada escritura las partes de manera expresa acordaron **“No obstante la mención del área y los linderos del inmueble la venta se realiza como cuerpo cierto”**, por lo cual se considera por este funcionario que no se hace necesario la revisión o estudio del dictamen pericial y demás pruebas documentales aportadas por el

¹ CSJ. Civil. Sentencia 195 de 28 de julio de 2005, Radicación 1999-00449-01.

demandante en razón de lo estipulado en el respectivo convenio de compraventa por las partes contratantes (venta como de especie o cuerpo cierto).

Igualmente se avizora de dicha escritura de compraventa que el demandado **HEBER JARAMILLO DIAZ** recibió el predio debidamente alindado el 1° de febrero de 2017, pero ahora expresa su inconformidad manifestando que el área es menor a la señalada en la escritura pública, lo cual no es relevante como se ha manifestado en sentencia 2244 del 25 de septiembre de 1997 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Estimándose por el juzgado que lo cierto es que el demandante recibió lo comprendido dentro de los linderos descritos en la escritura, cosa diferente es que el área o extensión del predio no coincida con el área señalada en la citada escritura pública de compraventa, además se aclara y se reitera que la demandada **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** nada tiene que ver con esta reclamación que hace el demandante ya que no hace parte en ese contrato bilateral que es ley solamente para las partes en razón al principio de la relatividad de los contratos como lo ha manifestado la doctrina y la jurisprudencia, y los efectos de las obligaciones únicamente se dan entre las partes contratantes, no contra terceros como es el caso de la demandada **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**. En consecuencia esta excepción propuesta también está llamada a prosperar.

Así las cosas, le asiste razón a la demandada, señora, **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, al proponer por intermedio de su apoderado judicial las excepciones denominadas de “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**” y “**AUSENCIA DEL DERECHO RECLAMADO**”, ello teniendo en cuenta que la demandada, señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ** no fue la persona que suscribió el contrato de compraventa del predio **PENSILVANIA 2**, con el demandante, señor **HEBERT JARAMILLO DIAZ**, los linderos se encuentran bien definidos desde la primera venta parcial que se realizó el 21 de junio de 2012, no existiendo en ellos confusión, indeterminación, oscuridad o incertidumbre, siendo esos linderos visibles e identificables y de otra parte porque el demandado compró el predio como de especie o cuerpo cierto, y por las razones expuestas en precedencia, prosperando en consecuencia las excepciones de mérito invocadas, no habiendo necesidad de resolver las demás excepciones propuestas conforme a lo estipulado en el inciso 3° del artículo 282 del Código General del Proceso, que dice “Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes...”. En consecuencia al no haberse configurado en el caso bajo estudio los presupuestos de la acción de deslinde, se condenará a la parte demandante al pago de las costas del proceso, agencias en derecho (honorarios del abogado o apoderado judicial) y gastos sobre las medidas cautelares.

DECISION

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE PIENDAMO, CAUCA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO : DECLARAR PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MERITO propuestas por la parte demandada a través de su apoderado judicial, de “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA**” y “**AUSENCIA DEL DERECHO RECLAMADO**”, por no

haberse configurado en el caso bajo estudio los presupuestos de la acción de deslinde, conforme a lo manifestado en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO : CONDENAR al señor **HEBER JARAMILLO DIAZ**, al pago de las costas del proceso, a favor de la demandada **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**, las que se liquidarán por Secretaría.

TERCERO : CONDENAR al demandante **HEBER JARAMILLO DIAZ**, al pago de las agencias en derecho y gastos sobre medidas cautelares con ocasión del proceso, los cuales deben ser acreditados por la parte demandante con prueba documental (recibos etc), dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

CUARTO: CONMINAR al señor **HEBER JARAMILLO DIAZ** para que cese toda perturbación de hecho y verbal en contra de la señora **SOBEIDA MARIA TROCHEZ NUÑEZ**

QUINTO : ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar que recae sobre el bien inmueble con M.I. No. **120-186565**,cuya inscripción se ordenó con oficio No. 207 de noviembre 24 de 2.020 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

SEXTO : NOTIFICAR la presente sentencia a las partes y sus apoderados judiciales, de conformidad con el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2.020.

SEPTIMO : Contra la presente sentencia no procede recurso alguno por ser de única instancia.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,




JOSE OVIDIO BONILLA LOPEZ

ESTADO

*JUZGADO 1º PROMISCOU MUNICIPAL
PIENDAMO, CAUCA*

Piendamó Cauca, octubre 9/2023.- En la fecha se
notifica a través del **ESTADO N° 086** la providencia
de fecha octubre 6/ 2023



**MARY YOLANDA MERA Y
SECRETARIA**

