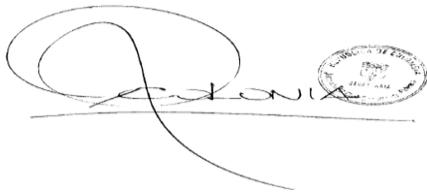


CONSTANCIA SECRETARIAL.- Hoy 18 de Abril de 2024, de conformidad con lo establecido en los artículo 110 del Código General del Proceso en concordancia con el inciso 3 del artículo 9 de la Ley 2213 de Junio 13 de 2022, se ordena correr traslado por el termino de cinco (05) días, a la parte no apelante, del escrito de sustentación a la apelación allegado oportunamente por la doctora ADRIANA ROMERO ESTRADA, en su condición de apoderada judicial de la demandante, contra la Sentencia de Primera Instancia No. 001 del 01 de Febrero de 2024, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de El Cerrito Valle del Cauca, dentro del proceso Verbal Declarativo de Responsabilidad Civil Contractual, siendo demandante la sociedad ALMENDROTE S.A.S. representada legalmente por la señora BLONDINETH PELAÉZ CHÁVEZ o por quien haga sus veces, demandado ROSEMBERG PATIÑO, radicado bajo la partida No. 76 248 4089 002 2019 00265 01, para que si a bien lo tiene, se pronuncie al respecto.

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Rafael Colonia Guzman'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains text in Spanish, including 'SECRETARÍA DE JUSTICIA' and 'MUNICIPALIDAD DE EL CERRITO VALLE DEL CAUCA', along with a central emblem.

RAFAEL COLONIA GUZMAN  
Secretario

**SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN- RAD. 2019-00265-01-VERBAL DECLARATIVO- DTE. SOCIEDAD ALMENDROTE- DDO. ROSEMBERG PATIÑO**

Adriana Romero Estrada <aromero-e@hotmail.com>

Mar 16/04/2024 3:29 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Valle del Cauca - Palmira <j05ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC: epifania039 <epifania039@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

SUSTENTACION DE APELACION- BLONDINETH PELAEZ.pdf;

Buenas tardes,

Señores

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, VALLE E.S.D.**

**Proceso: Verbal Declarativo de Responsabilidad Civil Contractual**  
**Demandante: SOCIEDAD ALMENDROTE S.A.S.**  
**Demandado: ROSEMBERG PATIÑO**  
**Radicación: 76 248 4089 002 2019 0265 01**

**ADRIANA ROMERO ESTRADA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con Cédula de Ciudadanía No. 30.294.395 de Manizales (C), Abogada en ejercicio de la Profesión, portadora de la Tarjeta Profesional No. 139985 expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Apoderada Judicial de la Señora **BLONDINETH PELAEZ CHAVEZ**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con Cedula de Ciudadanía No. 66.769.331 expedida en Palmira (V), quien actúa en calidad de Representante Legal de la **SOCIEDAD INVERSIONES ALMENDROTE SAS**, identificada con NIT. 900749316-2, por medio del presente me permito remitir **ESCRITO DE SUSTENTACIÓN DE APELACIÓN** dentro del término legal otorgado.

Se remite el video que se refiere en el escrito como vinculo de acceso a la OnDrive por el peso del mismo.

 [PRUEBA VIDEO APELACION- BLONDINETH PELAEZ.mp4](#)

Cordialmente,

**ADRIANA ROMERO ESTRADA**  
*Abogada*  
*Universidad Santiago de Cali*  
*Celular: 3122638957*

Señores

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, VALLE**  
E.S.D.

**Proceso:** Verbal Declarativo de Responsabilidad Civil Contractual  
**Demandante:** SOCIEDAD ALMENDROTE S.A.S.  
**Demandado:** ROSEMBERG PATIÑO  
**Radicación:** 76 248 4089 002 2019 0265 01

**ADRIANA ROMERO ESTRADA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con Cédula de Ciudadanía No. 30.294.395 de Manizales (C), Abogada en ejercicio de la Profesión, portadora de la Tarjeta Profesional No. 139985 expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Apoderada Judicial de la Señora **BLONDINETH PELAEZ CHAVEZ**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con Cedula de Ciudadanía No. 66.769.331 expedida en Palmira (V), quien actúa en calidad de Representante Legal de la **SOCIEDAD INVERSIONES ALMENDROTE SAS**, identificada con NIT. 900749316-2, por medio del presente me permito remitir **ESCRITO DE SUSTENTACIÓN DE APELACIÓN** en los siguientes términos:

Se tiene que el día 06 de febrero del año 2015, mi poderdante la señora **BLONDINETH PELAEZ CHAVEZ**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con Cedula de Ciudadanía No. 66.769.331 expedida en Palmira (V), quien actúa en calidad de Representante Legal de la **SOCIEDAD INVERSIONES ALMENDROTE SAS**, identificada con NIT. 900749316-2 y el Señor **ROSEMBERG PATIÑO**, mayor de edad, vecino de Palmira (V) identificado con Cédula de Ciudadanía No. 16.281.256 de Palmira (V), celebraron **promesa de compraventa**: el siguiente bien inmueble, estipulado en la **CLAUSULA PRIMERA** del mismo: *Un lote de terreno ubicado en el Paraje La Honda, Corregimiento El Castillo, en jurisdicción del Municipio de El Cerrito. Lote distinguido en el plano con el Número 2, con un área de 2.200 metros cuadrados y determinada por los siguientes linderos: **NORTE**: en línea recta de 51,0 metros zona de acceso (gradas) de 3,0 metros de ancho, con la primera zona de protección de la cañada (Quebrada La Recompensa), cerca de un alambre de púas al medio; **SUR**: en línea sinuosa de 72,0 metros, zona de acceso de 3,0 metros de ancho, con la segunda zona de protección de la cañada, cerca del alambre de púas al medio; **ORIENTE**: en línea semirrecta que se desprende del lindero Sur en 40.0 metros, con los lotes 3 y 4 del plano protocolizado en la Escritura Pública No. 981 de fecha 08 de marzo de 1995 solemnizada en la Notaría Segunda del Círculo de Cali; **OCCIDENTE**: en línea recta de 34 metros con zona de parqueaderos.* Este inmueble fue adquirido por el Señor **ROSEMBERG PATIÑO**, por prescripción agraria, mediante Sentencia No. 049 de octubre 31 de 2014, proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de El Cerrito, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Buga, bajo la matrícula inmobiliaria No. 373-57630, distinguido con el Código Catastral No. 76248000200010276000.

El inmueble antes descrito, sería entregado a la Señora **BLONDINETH PELAEZ CHAVEZ**, el día 30 de junio del año 2015. El negocio se estimó en un valor de \$25.000 por cada metro cuadrado, con lo que el valor del lote, que medía 2.200 m<sup>2</sup> según la Escritura Pública No. 981 de fecha 08 de marzo de 1995, haría un total de \$55.000.000 (Cincuenta y cinco millones de pesos), a lo que se le sumaban \$15.000.000 (quince millones de pesos) por la necesidad del señor Rossemberg de construir un puente por el acceso "Maloca" y un acceso carretable (para automóviles, con afirmado y gravilla) que debía transcurrir desde el parqueadero hasta dicho puente. El aporte de 15 millones lo haría cada nuevo propietario de los 5 lotes que el señor Rossemberg tenía a la venta, contiguos al lote de este negocio.

El valor total acordado, ósea el del lote y del aporte para puente y carretable, sumaban SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$70.000.000) se cancelarían de la siguiente manera: El día 15 de abril del año 2015 se entregaría la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE y el excedente el día en que se hiciera la entrega física y real del lote prometido en venta, lo cual sería el día 15 de junio del año 2015.

Después de haberse celebrado la promesa de compraventa los Señores **BLONDINETH PELAEZ CHAVEZ** y **ROSEMBERG PATIÑO**, se reúnen y el Señor **ROSEMBERG**, le manifiesta a mi poderdante que según los planos, el lote prometido en venta incluye parte

de una construcción o chalet que no había sido negociado, por lo que el señor Rosemberg pretende negociar con la señora **BLONDINETH**, dicha construcción por un valor de CIENTO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000), que deberían ser sumados al precio de compraventa ya pactado.

La Señora **BLONDINETH** no accede, puesto que la construcción también pertenecía en una gran parte de su volumen, al lote aledaño (Estaba construido entre los lotes 2 y 4), lo que significaba la realización de trámites adicionales para que dicho chalé quedase solo dentro del lote por adquirir (lote 2). A la señora Blondineth tampoco le interesó realizar dicho acuerdo con el señor Rosemberg ya que la construcción era de madera deteriorada, en mal estado y consideró que estaba sobrevalorado. No obstante, llegaron a un acuerdo, donde se disminuía el área a comprar que sería el resultado de desligar del lote prometido en venta (por un área de 2.200 metros cuadrados) los 600 metros cuadrados que ocupaba dicha construcción. Rosemberg prometió que el lote en venta tendría una superficie total de 1600m<sup>2</sup>. A mi poderdante no le interesaba adquirir un lote de menor extensión, lo que le manifestó claramente al señor Rosemberg so pena de terminar con el negocio.

Debido al acuerdo al que llegaron mi poderdante y el señor Rosemberg, El día 16 de abril del año 2015, los Señores **BLONDINETH PELAEZ CHAVEZ** y **ROSEMBERG PATIÑO**, de mutuo acuerdo realizaron OTROSI a la promesa de compraventa celebrada el día 06 de febrero del año 2015, donde estipula la modificación a la CLAUSULA PRIMERA: correspondiente al bien inmueble objeto de la compraventa, a la CLAUSULA CUARTA: donde se pacta el NUEVO precio y se adiciona la CLAUSULA OCTAVA: donde se estipula el compromiso por parte del Señor **ROSEMBERG PATIÑO**, a solicitar ante la Oficina de Planeación del Municipio de El Cerrito, Valle, la respectiva Licencia de subdivisión del lote prometido en venta.

Por lo anterior, mediante OTROSI de fecha 18 de abril del año 2015 efectuado a la promesa de compraventa y el acuerdo pactado por mutuo acuerdo, LA CLAUSULA PRIMERA QUEDARÍA MODIFICADA, donde se deja la anotación de que el lote será dividido en dos lotes, donde uno de ellos, con un área de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600M<sup>2</sup>) para el Señor ROSEMBERG PATIÑO, y el otro de 1.600 m<sup>2</sup> sería para mi poderdante, la señora Blondineth Peláez. En el otrosí, el señor Rosemberg se comprometía a realizar todo lo pertinente para obtener la licencia ante la Oficina de Planeación del Municipio de El Cerrito, Valle, para efectuar el desenglobe de la propiedad.

El Señor **ROSEMBERG PATIÑO**, para poder formalizar la venta del bien prometido, solicitó ante la Oficina de Planeación del Municipio de El Cerrito, Valle, la respectiva Licencia de subdivisión, la cual le fue otorgada mediante la Resolución No. 070-248-2-7 del 18 de marzo del año 2015, lo cual brindó seguridad a mi poderdante de legalizar la promesa de compraventa.

En cuanto a este lote, mi poderdante tuvo la oportunidad de aclarar con Rosemberg, los linderos y su descripción en los documentos del mismo (escritura y sentencia). La duda radicaba en las descripciones de los linderos norte y sur, el lindero oriente con el parqueadero estaba muy claro, al igual que el que sería el nuevo lindero occidente que sería el del chalet.

En el lindero norte, los documentos describen: "*cerca de alambres de púas al medio, con quebrada*", y en el lindero sur: "*con zona de protección al medio con cañada seca*". Ambas descripciones de los linderos no le resultaban claras a mi poderdante, pues en el lindero norte no había ningún alambre de púas, solamente estaban las gradas de acceso a los demás lotes y el barranco inaccesible de la cañada del río. Igualmente, en el lindero sur, allí hay otra zona de cañada seca muy escarpada y como lindero estaba el acceso vehicular a los demás lotes.

Ante esta petición, el señor Rosemberg le indica que los linderos del lote prometido son aquellos demarcados de manera natural en el terreno. Es decir, Por el norte antes del acceso a la escalera, por el sur antes del acceso vehicular, por el oriente con el lindero del lote donde está el chalet, y por el occidente antes del parqueadero. Le explica que las descripciones que le preocupan son de antiguo (lenguaje) y que son solo protocolarias. Hay que subrayar que estas tres áreas (escalera, parqueadero y vía vehicular) fueron creadas desde antaño porque hasta el año 2015, funcionaron como únicas dos vías (Vehicular y a pie) de acceso a estos lotes y a los terrenos de los vecinos que habitan más arriba en las montañas.

De esta manera y sobre el terreno, quedaron clarificados tanto la nueva superficie de 1.600m<sup>2</sup> y los nuevos linderos del que sería el nuevo lote.

Para la realización de esta subdivisión, el señor Rosemberg contrató los servicios del topógrafo *FERNANDO MORALES Lic. 01-13507*. Aquí hay que aclarar que el topógrafo fue quien hizo el plano para la división del lote 2, se aclara ya que este dio a entender al Juzgado de conocimiento que él hizo el levantamiento del plano, para la compraventa, y hay mucha diferencia entre hacer un levantamiento para compraventa, pues cuando es así, el topógrafo solo va a corroborar linderos. Indicó en la audiencia que él puso el lindero norte como dice la escritura, en un alambre de púas. Allí nunca hubo un alambre de púas, la Señora Blondineth conocía esos lotes desde hacía años y allí no hay acceso, es demasiado escarpado, en el plano se puede corroborar por lo juntito de las rayitas (cotas). El lindero norte empieza desde las escaleras, sin incluirlas, pues son el acceso a pie, a los lotes vecinos. Cuando se hizo ese acceso, que es por el río (Cañada real) este era el único que había, así que las gradas no podrían ser de uso exclusivo del lote 2. Eso es falso. Por esto él topógrafo en este negocio, no hizo el levantamiento para corroborar los linderos en venta, lo que él hizo fue los nuevos linderos que aparecen en la licencia de desenglobe y que son NUEVOS, que son distintos a los de las escrituras antiguas y que tampoco corresponden con la sentencia donde Rosemberg se atribuyó los lotes.

Los nuevos linderos fueron movidos de manera deliberada, para hacer cabida a los 1.600m<sup>2</sup> que el Señor Rosemberg había prometido en venta a la Señora Blondineth.

Durante la realización de los trabajos que desarrolló el topógrafo *FERNANDO MORALES Lic. 01-13507*, el señor Rosemberg hizo ir a mi poderdante al lote para que, junto con el topógrafo, corroborara los linderos de los 2 nuevos lotes resultantes.

Debido a que entre la familia del señor Rosemberg y la familia de mi poderdante, había lazos estrechos de amistad desde hacía más de 5 años, había facilitado la confianza en la negociación de este lote y del lote 1, y también la paciencia y ayuda económica (compraventa de un taxi) para la obtención de todos los documentos antes de esta negociación. Este negocio duró 2 años (desde 2013 hasta 2015).

Del trabajo realizado por el topógrafo en este lote, se obtuvieron varios planos preliminares, de los que tuvo conocimiento mi poderdante. En estos, ella pudo ir comprobando que los linderos obtenidos por el topógrafo siempre resultaban ser los mismos que le había indicado el Señor Rosemberg sobre el terreno, por lo que estaba convencida de que el lote negociado quedaría según lo acordado y esperaba confiada, la licencia de subdivisión.

Sin embargo, cuando el señor Rosemberg obtuvo la licencia de subdivisión, él solo le enseñó el documento descriptivo con los linderos nuevos, pero no hizo lo mismo con el plano de división. Mi poderdante solo conoció este nuevo plano, después de que firmó la escritura de compraventa.

Se tiene además que el día de la firma de la Escritura Pública No. NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (985) del 29 de abril del año 2015 en la Notaría Primera del Círculo de Palmira Valle, el Señor **ROSEMBERG PATIÑO** acudió a la firma de la misma con su Apoderada la Doctora EPIFANIA GALARZA. El señor Rosemberg dejó firmado el documento excusándose en otra diligencia urgente, y mi poderdante se quedó en la notaría a solas con la mencionada abogada, la cual manifestó también estar con mucha prisa. Para agilizar la realización del protocolo, la abogada le indicó a mi poderdante que leyera la escritura mientras ella (La abogada) le comprobaría, leyendo en voz alta, todos los linderos en el plano. De esta manera, el protocolo se haría con rapidez, y así se iría comparando Escritura y Plano.

La Señora **BLONDINETH PELAEZ CHAVEZ**, verificó que los linderos de la escritura correspondían con los de la Licencia de subdivisión, la cual le fue otorgada mediante la Resolución No. 070-248-2-7 del 18 de marzo del año 2015. Así, según parecía, eran correctos los linderos de la Licencia y los de la Escritura que se iban a protocolizar. Los planos reflejaban dichos linderos tal como lo describían tanto Escritura como la nueva Licencia.

Sin embargo, no había tiempo de comparar estos nuevos linderos de la licencia, con los de otra escritura o con la sentencia, la abogada tenía mucha prisa. Además, como el plano lo tenía en su poder la Dra. EPIFANIA, en ese momento mi poderdante tampoco pudo verificar

que esos linderos no correspondían con los linderos reales del lote comprado y que habían sido reiteradamente verificados sobre el terreno con el señor Rosenberg, como se ha descrito anteriormente.

Al recoger la Señora **BLONDINETH** la escritura días después y de que esta fuera llevada ante la oficina de Instrumentos Públicos de Buga Valle, se puso en la labor de constatar los linderos de su lote ya adquirido para así iniciar la construcción de su casa, donde corrobora que los linderos reflejados en los planos no correspondían con los linderos reales del lote adquirido. Por ello, de manera inmediata mi poderdante se reunió con el Señor **ROSEMBERG PATIÑO** y su Abogada la Dra. EPIFANIA manifestándoles los errores en los planos y la Escritura, los cuales se solicitaba que fueran corregidos.

La inconformidad de la Señora **BLONDINETH PELAEZ**, radica en que los linderos NORTE, SUR Y OCCIDENTAL, modificados en el plano, están fuera de los límites físicos y legales, por lo cual después de la reunión indicada en el hecho que antecede el Señor **ROSEMBERG PATIÑO** y su Abogada se comprometieron en revisar los linderos con el Topógrafo y en modificar así la Escritura Pública, lo cual nunca sucedió.

El problema radica, y que es causal de este litigio, en que los linderos plasmados en el plano y la escritura se extienden hacia áreas más allá de lo que es realmente el lote y que ni legal ni físicamente corresponden al lote adquirido. Esto se debe a que, el señor **ROSEMBERG PATIÑO**, para poder vender el área prometida en venta y a su vez reservarse el área de 600m<sup>2</sup>, no solo extendió los 1.600 m<sup>2</sup> de mi poderdante hacia áreas fuera del lote de su propiedad y que son de imposible acceso, sino que lo hizo invadiendo áreas que pertenecen al Municipio de El Cerrito Valle y también invadiendo áreas de servidumbre que ni son de su propiedad y que además les pertenece a todos los lotes vecinos por ser áreas de servidumbre o accesos. Por otra parte, desde el punto de vista físico, el señor ROSEMBERG PATIÑO no le está entregando el área completa prometida en venta de los 1.600m<sup>2</sup> que mi apoderada le pagó y que están escriturados, sumado a que a mi poderdante se le permite vender esos 1.600m<sup>2</sup> que dice la escritura, porque no corresponden a la realidad.

Para mayor comprensión del Despacho, se muestran fotografías de cómo están los linderos y su afectación a mi poderdante:

Lindero Norte:

Vista del lindero norte desde la parte superior del lote (desde lindero oriental). El lote queda a la izquierda. A la derecha de las gradas, se puede notar el inicio de un barranco muy pronunciado. Este barranco mide unos 20 metros de altura. Es imposible tener linderos en ese barranco. El límite real del lote es el borde de las escaleras sin incluirlas.





Sin embargo, según los planos, el lote Norte inicia en el broche. Es más, según las mediciones, el lindero norte queda un poco antes de este acceso. Nótese que aún existe la reja de entrada a todos los lotes por este acceso del río que existía cuando se hizo la compra del lote. Este era el único acceso a todos los lotes del señor Rosemberg y de los demás vecinos.



Fotografía del acceso desde el río: A la derecha se puede apreciar un poco la altura del barranco del lindero norte, que da a este río o quebrada "La recompensa". Si se coloca el lindero norte en este acceso, los vecinos de los lotes y de los terrenos aledaños quedarían sin este acceso. Este aspecto estaba claro desde el inicio de la negociación del lote.



Lindero occidente: del parqueadero:

En esta fotografía se puede apreciar la confluencia natural entre los linderos norte (escalera) y occidente (Parqueadero). A la izquierda se puede ver la escalera que termina en una zona más baja. El lote queda entre la escalera y la zona baja que se aprecia al borde derecho inferior. Lote en el centro.



En esta otra fotografía se puede apreciar, desde el último escalón de la escalera, el inicio del lindero occidental. La zona del parqueadero está perfectamente delimitada y el lote 1 queda después del parqueadero.

Pero según los planos y el levantamiento del topógrafo Henao, para tener una cabida de 1.600m<sup>2</sup>, el lindero occidente no es este, sino el que está en el plano de la escritura y habría que demarcarlo después del parqueadero, ósea en el lindero del lote 1.



Vista del lote desde su parte superior (Lindero oriental).

Si se coloca el lindero occidental como está en el plano de la escritura, iría después de la zona del parqueadero (zona central de la fotografía) incluso adentrándose en el lote 1, que es la construcción de la imagen. Note que el lote 1 está invadiendo una parte de la zona del parqueadero (parte izquierda de la fotografía). Según tenemos conocimiento, el señor Rosemberg incluyó en la venta del lote 1, parte del parqueadero a nuevos propietarios. Aquí se puede apreciar que los linderos del lote 1 no corresponden tampoco con los planos originales:



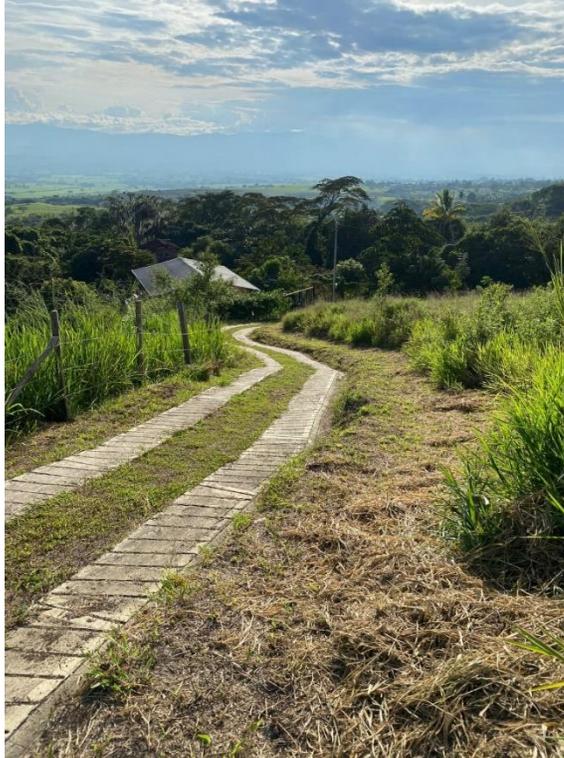
Vista de la zona del parqueadero y lo que sería el lindero occidental, según los planos de la escritura y el levantamiento topográfico de Henao.

Aquí se puede ver claramente como, si se unen los linderos norte y occidente, incluyendo el parqueadero, el lote 1 quedaría sin acceso por ninguna parte. Lote nuestro a la derecha, lote 1 a la izquierda, parqueadero y broche en el centro.



Imagen tomada desde la parte superior del lote, en el inicio del lindero sur. También se puede apreciar el borde natural y real del lote, antes de esta zona de acceso vehicular, a la derecha. A la izquierda, el barranco de la cañada seca que ha sido alinderado por los vecinos para evitar accidentes.

Según el plano que el señor Rosseberg quiere hacer valer, este lindero debe marcarse un poco más a la izquierda de donde está el cerco de los vecinos, adentrándose en el barranco de la cañada seca. Si este lindero se coloca de esta manera, el acceso vehicular sería propiedad de mi poderdante, con lo que los habitantes y veraneantes del lote 1 quedarían sin acceso, y los demás vecinos sin poder acceder al río por ninguna parte.



Lindero sur: del acceso Vehicular:

En esta imagen se puede apreciar el lindero natural, aquí a la izquierda está el lote y a la derecha el acceso vehicular "carreteable". Este es el aspecto actual, pero este lindero existió, demarcado de manera visible desde el inicio de la negociación, pues era el acceso vehicular desde el río y el parqueadero a todos los terrenos de la comarca vecinos. Se puede apreciar que se desprende de la zona de parqueadero. Después del acceso vehicular (3 metros, un poco más) se puede ver el barranco a lo largo de todo el lindero. Este corresponde con la zona de la cañada seca. Este "carreteable" que existe actualmente, no fue construido por el señor Rosseberg con el dinero que mi poderdante le aportó en el negocio (los 15 millones adicionales para carreteable y el puente). Esta obra fue realizada por el vecino del lote 1. Para acceder desde el acceso "Maloca" o por el puente.



Señor Juez, si usted verifica las pruebas aportadas del primer negocio que tuvieron los Señores Blondineth en su calidad de Representante Legal de Almendrote y el Señor Rosemberg Patiño la negociación fue por 2.200 metros cuadrados, pero cuando el Señor Rosemberg constata que dentro de esos 2.200 metros cuadrados está el chalet entonces decide manifestarle a mi mandante que por dicho chalet debe aumentar la suma de 100 millones de pesos a lo que mi cliente no estuvo conforme, entonces es cuando decide que se desagregue el lote en 1.600 metros para que sean la propiedad de la Señora Blondineth y el Señor Rosemberg quede con los 600 metros restantes.

Se tiene que el Señor Rosemberg le muestra el terreno a la Señora Blondineth junto con sus linderos y le refiere que allí existen 1.600 metros cuadrados, que dicho lote mide esos 1.600 metros cuadrados al ya constatar y que el Señor Rosemberg hizo medir supuestamente con el área de 1600 metros con el Señor Fernando Morales persona con la que hizo la licencia, ellos conocían, el demandado conocía que el lote que le estaba entregando con señalamiento de linderos no medía 1.600 metros cuadrados, para hacer una aclaración de área tendría que tomarse los metros vendidos porque aquí se vendió por metros, el demandado le mostró a mi mandante 1.600 metros y se realizó la licencia de subdivisión en la cual se realizó por metros no por linderos ni por cuerpo cierto, se estipuló que el lote medía 2.200 metros y que se segregaba uno de 1.600 metros y otro de 600 metros cuadrados, entonces entra en discusión quien actuó de buena o mala fe?

La Señora Blondineth realizó la compra de 1.600 metros con la plena confianza de que el demandado le estaba vendiendo el lote con esas medidas, pero el Señor Rosemberg a sabiendas de que el lote no medía 1.600 metros de manera amañada porque no hay otra manera de decirlo le dijo a mi mandante que los linderos que el le mostraba tenía dicha medida.

Se tiene que debido a que no se le ha entregado el lote que se le prometió en venta de 1.600m<sup>2</sup> a mi poderdante y a que los linderos del mismo no han sido corregidos en la escritura, esta no ha podido hacer posesión al 100% de lote ya que si no puede acceder o poseer ciertamente el área del lote, no he logrado poseerlo todo realmente, ya que la Señora Blondineth no puede establecer sus linderos en la zona de entrada por el río, es decir, en el "broche" ni en la entrada superior por el lindero Sur, tampoco puede poner su lindero en la zona del parqueadero. Todos estos 3 accesos son utilizados principalmente por los habitantes del lote 1 y los veraneantes cada fin de semana (las construcciones en el lote 1 tiene uso de explotación turística). Además, estos accesos también son utilizados por los demás vecinos cada que vienen a sus hogares y quieren acceder por el río en vehículo o bajan a nadar al río o a los parajes aledaños.

De igual manera, la Señora Blondineth está perjudicada ya que no ha podido iniciar ningún tipo de construcción por falta de claridad tanto en el área real del lote como en sus linderos. Los arquitectos consultados necesitan claridad si la zona del parqueadero está o no incluida en el lote.

El peor panorama ha sido que la Señora Blondineth ha querido vender debido a que no quiere problemas con los vecinos por los linderos, pero no ha podido realizar ninguna negociación de compraventa, pues nada garantiza que, una vez vendido y alinderado el lote por los nuevos propietarios, los vecinos respeten estos linderos. De no ser corregidos estos linderos, la Señora Blondineth se enfrenta a grandes problemas legales tanto con los posibles nuevos propietarios y con los vecinos.

Es por todo lo expresado que se requiere mediante este recurso de alzada que el Señor Juez evalúe todas las pruebas e interrogatorios y se declare que el Señor **ROSEMBERG PATIÑO** debe realizar la entrega física y real del lote de terreno con el área correspondiente de MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (1.600mts<sup>2</sup>), conforme lo prometido en venta y sus correspondientes linderos específicos, así mismo, con plano que refleje el área real del lote, no un plano amañado, y realice el resarcimiento en términos monetarios de los perjuicios ocasionados por concepto del incumplimiento de la PROMESA DE COMPRAVENTA y de la NO ENTREGA FISICA Y REAL del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria Número 373-57630 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga y del daño Emergente del dinero entregado para construcción del puente por la suma de \$15.000.000, conforme a lo solicitado en el escrito de demanda.

De esta forma dejo sentado la apelación a la Sentencia No. 001 proferida el 01 de febrero de 2024, por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de El Cerrito, Valle del Cauca.

**PRUEBAS:** Para mayor comprensión del Despacho se remite video, en el cual se explica mostrando los planos la afectación que tiene mi poderdante, al no aclararse los linderos del predio.

Sin otro particular.

Se suscribe.



**ADRIANA ROMERO ESTRADA**  
C.C. No. 30.294.395 de Manizales (C)  
T.P. No. 139985 del C. S. de la J.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Juzgado 005 Civil del Circuito de Palmira

LISTADO TRASLADO

Informe de traslado correspondiente a:04/19/2024

TRASLADO No. 006

Radicación	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Desc. Actuación	Fecha Registro	Folio	Cuaderno
76248408900220190026501	Ordinario	SOCIEDAD ALMENDROTE SAS	ROSEMBERG PATIÑO	Traslado C.G.P 5 Días OBS. Corre Traslado Sustentación Recursos. Ver Traslado Escrito de Sustentación Recurso.	18/04/2024	Sin Num.	2
76520310300520210015600	Ejecutivo con título hipotecario	BANCO DE BOGOTA	TERESA GARCIA CASTRO	Traslado C.G.P 3 Días OBS. Corre Traslado Recursos Art. 319 C.G.P. Ver Traslado Recursos.	18/04/2024	Sin Num.	1

Número de registros:2

Para notificar a quienes no lo han hecho en forma personal de las anteriores decisiones, en la fecha 04/19/2024 y a la hora de las 8:00 a.m. se fija el presente TRASLADO por el término legal de un (1) día y se defija en la misma a las 5:00 p.m.



RAFAEL COLONIA GUZMÁN  
Secretario.-