

Señora Magistrada
GILMA LETICIA PARADA PULIDO
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL Y LABORAL DE Neiva
secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

RAD: 41001-31-03-005-2012-00186-02. (ASC)

PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE YOLANDA ARIAS DE ARANZAZU CONTRA CARMEN DE TIRONE DE LOSADA Y ANGELICA MARÍA PERDOMO PEREZ

DIEGO FERNEY GARAVITO VARGAS mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 7.716.863 expedida en Neiva y portador de la T.P. NO.174.110 del C. S. de la J. obrando como apoderado de las demandadas ANGÉLICA MARÍA PERDOMO PÉREZ (CARMEN TIRONE) hoy MARÍA DEL CARMEN CHAVARRO LOMBANA me dirijo a su señoría con el fin de dar SUSTENTACIÓN AL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto contra la Sentencia del 12 de diciembre de 2.020 emitida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva según auto de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil veinte (2020) dentro de los términos de ley procedo así.-

Venta como Cuerpo Cierto

1. La señora Yolanda Arias de Aranzazu quien obra como demandante por medio de la Escritura Pública No 303 de 26 de febrero de 2.003 de la Notaría Segunda de Neiva compra al señor Jaime Losada Perdomo un lote denominado Jena Paul y alinderado tal como lo describe en la Demanda propuesta y admitida mediante auto del 31 de agosto de 2.015 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva.- **Sin embargo el literal b) de la Cláusula Cuarta de la mencionada escritura reza: Que no obstante la extensión dada y los linderos ... la venta se hace como cuerpo cierto.- radicada no obstante Cuerpo Cierto.-** Matrícula Inmobiliaria No 200-175319 (Subrayado propio)
2. La señora Carmen Tirone de Losada mediante Escritura Pública No 184 del 5 de febrero de 2.008 de la Notaría Segunda de Neiva por compra al señor Jaime Losada Perdomo un lote denominado TAYRO alinderado así: POR EL ORIENTE colinda con predio de Yolanda Arias de Aranzazu;; POR EL OCCIDENTE colina callejón de por medio con lote de Argemiro Puentes; POR EL NORTE con carretera de por medio con lote de Aurelio Tovar y POR EL SUR con predio en des englobe de propiedad de Jaime Losada Ramírez. **Sin embargo el literal b) de la Cláusula Cuarta de la mencionada escritura reza: Que no obstante la mención de la cabida y linderos del inmueble citado en el literal A de la Cláusula Tercera, la Venta se hace como Cuerpo Cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la**

aquí declarada, no dará lugar para reclamo de ninguna de las partes.-
Matrícula Inmobiliaria No 200-175320 (Subrayado propio)

3. Mi Poderdante Angélica María Perdomo Pérez mediante Escritura Pública No 2.275 del 28 de octubre de 2.010 de la Notaría Segunda de Neiva por compra al señor Jaime Losada Perdomo un lote PATIO BONITO alindado así: POR EL ORIENTE con predio de Mario Pastrana; POR EL OCCIDENTE con callejón de por medio con lote de Argemiro Puentes; POR EL NRTE con lote desenglobado de propiedad de Carmen Tirone de Losada y POR EL SUR con predio de Vicente Chacón y en parte, con carretera de conduce al Municipio de Rivera. **Sin embargo el Parágrafo Tercero de la Cláusula Primera de la mencionada escritura reza: No obstante la extensión dada y los linderos precisados en esta misma cláusula, la Venta de hace como Cuerpo Cierta.** - Matrícula Inmobiliaria No 200-195227(Subrayado propio) *Nótese que hasta este mismo tiempo nunca se habla de lindero o Cerca de Piedra por el lado Occidente.-*
4. En especial dentro de la Demanda instaurada en su Hecho Segundo la actora olvida citar que dentro del clausulado de la Escritura 303 del 26 febrero de 2003 de la Notaría 2ª de Neiva, con la cual adquirió dice : **"Cláusula Cuarta Literal b) Que no obstante la extensión dada y los linderos precisados, LA VENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO,** lo que lleva a la aplicación del Código Civil **" ARTICULO 1889. <VENTA DE PREDIO COMO CUERPO CIERTO>.** 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. (subrayado propio)

La H. Corte Suprema de Justicia, ha dicho que debe entenderse que todas las ventas de predios rurales, se hacen como cuerpo cierto, y que si es voluntad de las partes hacerlo en consideración a la cabida, deben manifestarlo en forma expresa, sino se hace así, se entenderá que se usó la primera de las modalidades. En sentencia del 14 de junio de 1976, dijo esa Corporación: "Para que la venta de un fundo rústico se entienda hecho con relación a su cabida, es indiferente, según los incs. 2º y 4º que su precio se fije de manera global, o que se deduzca del número de medidas que se expresa y del precio de cada medida; como es intrascendente también que se indique una cabida total, o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios que contenga el predio. Pero en todo caso y por tratarse, como queda dicho de una situación excepcional, la venta por cabida debe quedar clara e inequívocamente determinada en el contrato; y, por lo mismo, en caso de duda, debe el juez decidir que el predio se vendió como cuerpo cierto y no en consideración a su cabida" (Sent. 14 junio 1976, CLII, 210).

POSESIÓN, TRADICIÓN, TITULARIDAD DE BUENA FE.-

1. Mis mandantes, a través del tiempo han obtenido de manera quieta y pacífica la titularidad, la posesión y la tradición una vez les fue protocolizada y transferido el dominio de los bienes inmuebles adquiridos. *** **ARTICULO 740. <DEFINICION DE TRADICION>.** La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la

entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

2. Mis mandantes desde las fecha de adquisición y titulación de sus predios CARMEN TIRONE DE LOSADA y ANGELICA MARIA PERDOMO PÉREZ, siempre obraron durante sus pactos de compraventa y aceptaron que la posesión fue adquirida de buena fe y así han mantenido el dominio de la cosa adquirida.
3. Nunca desde dicha fecha respectivamente de adquisición habían recibido solicitud alguna de tercero reclamante, es decir que nunca siquiera se ha encontrado error en derecho para presumirse una mala fe. Por tanto le es aplicable en su contenido el *** ARTICULO 768. <BUENA FE EN LA POSESION>. La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

PRESCRIPCIÓN, CADUCIDAD, ACCIÓN REDHIBITORIA .-

1. Los tres predios fueron adquiridos o mejor, vendidos por el señor Jaime Losada Ramírez en igualdad de condiciones resolutorias como es adquiridas como Cuerpo Cierto no obstante dadas las medidas y linderos especificados en cada una de ellas.-
2. La demandante Yolanda Arias de Aranzazu hubiese podido acudir a las acciones Civiles, como son acción Redhibitoria o Vicios ocultos establecidas en la Ley Civil en contra del señor Jaime Losada Ramírez y a quien tuvo como su colindante durante la época transcurrida a la venta en el lote TAYRO hasta el año 2.008 y en el lote PATIO BONITO hasta 2.010, ahora ya prescritas por el tiempo transcurridos y en donde mis Poderdantes adquirieron posesión quieta y pacífica y titularidad de manera legal, como son:
 - a. Acción de Prescripción relativa a la Venta por haber expirado un año desde la entrega del inmueble a la demandante Yolanda Arias de Aranzazu.- **ARTICULO 1890. <PRESCRIPCION DE ACCIONES RELATIVAS A LA VENTA DE PREDIOS>.** Las acciones dadas en los dos artículos precedentes expiran al cabo de un año contado desde la entrega.

- b. Acción de Prescripción relativa a la Venta por haber expirado cuatro años desde la entrega del inmueble a la demandante Yolanda Arias de Aranzazu **ARTICULO 1913. <PRESCRIPCION DE LA ACCION DE SANEAMIENTO>**. La acción de saneamiento por evicción prescribe en cuatro años; mas por lo tocante a la sola restitución del precio, prescribe según las reglas generales. ***
- c. Acción Redhibitoria relativa a la Venta por haber expirado un año desde la entrega del inmueble a la demandante Yolanda Arias de Aranzazu.*** **ARTICULO 1923. <PRESCRIPCION DE LA ACCION REDHIBITORIA>**. La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real.

CARENCIA DE JUSTO TÍTULO DEL ACTOR -

1. La demandante Yolanda Arias de Aranzazu una vez se protocolizó la Escritura No 2.216 del 18 de septiembre de 2.012 y al registrarla en la oficina de Instrumentos Públicos de Neiva se abrieron los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 200-218787, 200-218788, 200-218789, 200-218790, 200-218791, 200-218792, 200-218793, 200-218794, 200-218795, 200-218796 200-218797, 200-218798, 200-218799, 200-218800, 200-218801, 200-218802 con lleva a perder su titularidad como actora en propiedad.
2. Inmediatamente con fecha 23 de octubre de 2012 en la misma Notaría 2ª de Neiva procede a protocolizar Venta según escritura Pública No 2519 de octubre de 2012, de los lotes ASÍ: LOTE DE RESERVA A, RESERVA B y RESERVA C, lo mismo que los LOTE Nos. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 12 y que fueron registrados a los folios Nos 200-218787, 200-218788, 200-218789, 200-218790, 200-218791, 200-218792, 200-218793, 200-218795, 200-218796 200-218797, 200-218798, 200-218799, 200-218800, 200-218801
3. Por tal razón el lote JEAN PAUL "NO EXISTE" y el despacho incurre en error grave al NO TENER EN CUENTA lo expresado dentro de la Contestación de la Demanda, que fue presentada desde el 11 de enero de 2013 y que dentro del punto 3 Excepciones de Fondo se dice " CARENCIA DE JUSTO TÍTULO DEL ACTOR La demandante YOLANDA ARIAS DE ARANZAZU una vez protocolizó la Escritura Pública No 2216 del 18 de septiembre de 2012 de la Notaría Segunda de Neiva y al registrarla en la oficina de Instrumentos Públicos de Neiva abre los folios de matrícula Inmobiliaria ya descritos.-
4. Dentro de la diligencia del pasado 26 de agosto de 2.014 la demandante Yolanda Arias de Aranzazu declara que ella misma una vez legalizó la compra ,

bajo la asesoría del vendedor señor Jaime Losada Ramírez CONSTRUYÓ Y CANCELÓ CON SUS PROPIOS RECURSOS LA CERCA DE PIEDRA que hoy existe y delimita con mis poderdantes. Así mismo debe ratificar lo afirmado en las declaraciones extra juicio que hacen parte del proceso de los señores Marco Antonio Garzón Espinosa y Narciso Cardozo Bonilla ya que nunca se hace alusión al tiempo de construcción de la cerca de piedra y que fue realizado por la demandante tal como ya fue reconocido dentro de la diligencia de inspección judicial celebrada el día 26 de agosto de 2014.

Para finalizar he pretendido dar cumplimiento a los artículos 322 y 327 del C. G. P. donde interpongo los reparos frente a la sentencia emitida que considero vulneran los derechos de mis poderdantes.

PRUEBAS y ANEXOS

Se adjuntan copia de los Poderes conferidos y ya aportados al despacho por cada uno de los poderdantes desde su correo electrónico personal así:

María Angélica Perdomo Pérez email
María Del Carmen Chavarro Lombana enail.-
El suscrito email:

amaper1@hotmail.com
mchavarrolombana@gmail.com
difergava@hotmail.com

Atentamente


DIEGO FERNEY GARAVITO VARGAS
C. C. No. 7.716.863 de Neiva
T. P. No. 174.110 del C. S. de la J.

Señora Magistrada
GILMA LETICIA PARADA PULIDO
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL Y LABORAL DE Neiva
secsnei@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

RAD: 41001-31-03-005-2012-00186-02. (ASC)

**PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE YOLANDA ARIAS DE ARANZAZU
CONTRA CARMEN DE TIRONE DE LOSADA Y ANGELICA MARÍA PERDOMO PEREZ**

MARÍA DEL CARMEN CHAVARRO LOMBANA mayor de edad, residenciada en Neiva identificada como aparece al pié de la firma, a usted respetuosamente manifiesto mediante el presente escrito, que confiero PODER ESPECIAL Y AMPLIO al doctor DIEGO FERNEY GARAVITO VARGAS mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 7.716.863 expedida en Neiva y portador de la T.P. NO.174.110 del C. S. de la J. para que me represente en el proceso de la Referencia y en especial al recurso de Apelación que cursa ante el despacho.-

El apoderado queda facultado para contestar la demanda, para conciliar, para recibir, para intervenir, para transigir, para desistir, para sustituir, para reasumir y todas aquellas que fueren necesarias para el cumplimiento de la defensa de mis derechos.-

Del señor Juez

Maria del carmen ch



MARÍA DEL CARMEN CHAVARRO LOMBANA
C.C. No 1.018.403.719
Email mchavarrolombana@gmail.com

Acepto:

[Signature]
DIEGO FERNEY GARAVITO VARGAS
C. C. No. 7.716.863 de Neiva
T. P. No. 174.110 del C. S. de la J.