



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA

SALA CIVIL-FAMILIA

BRIYIT ROCIO ACOSTA JARA

Magistrada Ponente

Proceso	Nulidad de Escritura
Radicado Juzgado	544053103001 2018 00054 01
Radicado Tribunal	2023-0260-01
Demandante	Jairo Panqueva Osma Celina Cadena de Páez Rafael Enrique Acosta Páez Carlos Alberto Páez Martínez Elizabeth Cárdenas Duque de Henao Álvaro Fernando Gamboa Camargo
Demandado	Carlos Ramírez Gómez

San José de Cúcuta, veintitrés (23) de mayo del dos mil veinticuatro (2024)

Esta Sala de Decisión, adscrita a la Sala Civil - Familia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, en cumplimiento de lo preceptuado en el inciso 3º del artículo 12 de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022 e inciso 9º del artículo 323 del C.G.P., procede a emitir sentencia escrita mediante la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de los Patios el doce (12) de junio de dos mil veintitrés (2023).

ANTECEDENTES

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Cuentan los demandantes que, actuando como asociación de amigos y profesionales de hecho, para el año de 1980, iniciaron negociaciones para la compra de una hectárea de terreno de propiedad del señor PLINIO PALOMINO, que se dividiría en 10 lotes de terreno; agregan que, el grupo inicialmente era de 7 personas, luego aumentó a 9 personas, bajo el compromiso que uno de ellos, adquiriría 2 lotes de los 10, en que serían subdivididos los 10.000 M2.

Añaden que, la hectárea de terreno (10.000M2) fue adquirida por los demandantes y sus linderos establecidos en la Escritura Pública No 2442 del 24 de octubre de 1980, de la Notaría Segunda de Cúcuta y su precio fue cancelado de la siguiente forma:

- Jairo Panqueva Osma con cheque No 296794 por valor de \$70.000 del Banco de Comercio.
- Rafael Acosta con cheque No. 1982289 por valor de \$70.000 del Banco de Colombia.
- Carlos Ramírez Gómez con cheque No. 951924 por valor de \$70.000 del BIC.
- Amparo Daza Miranda con cheque No. 0888669 por valor de \$70.000 del Banco de Bogotá.
- Arcesio Martínez Alvis con cheque No. 0488356 por valor de \$70.000 del Banco del Estado.
- Uribe y Gamboa Ltda. Con cheque No. 0225122 por valor de \$70.000 del Banco del Comercio.

El valor de esta negociación fue de \$1.400.000 y quedaron con un saldo al 22 de abril de 1980, de \$910.000.

Afirman que pactaron de común acuerdo desarrollar un proyecto de Conjunto Residencial y contrataron al señor MANUEL CUBRERO, para que elaborara un plano donde cada propietario cedía de su lote de terreno, un 25%.

Señalan que, igualmente pactaron en aquella oportunidad, que para facilitar el trámite notarial, designarían a uno de los integrantes del grupo de personas, para que a su nombre quedara la Escritura Pública de compra de toda la hectárea y para ese efecto, escogen al demandado Carlos Ramírez Gómez, pero los gastos de escrituración, fueron asumidos por cada uno de los adquirentes del predio.

Aluden que entre lo pactado figuró que el adquirente Carlos Ramírez Gómez, escrituraría al Ingeniero Timoteo Rivera León, el equivalente a 4.000 m2, menos las áreas comunes quedando así 4 lotes de 750 m2, ello literalmente lo cumplió el demandado mediante Escritura Pública No 4946 del 31 de diciembre de 1980, de la Notaría Tercera de Cúcuta, con Matrícula Inmobiliaria 260-0026370, quedando constancia de la zona comunitaria reservada.

Que también se pactó que escrituraría al Ingeniero Carlos Alberto Martínez, el equivalente a 4.000 m2, menos las áreas comunes quedando así 4 lotes de 750 m2, que el demandado cumplió mediante Escritura Pública No 4828 del 26 de diciembre de 1980, de la Notaría Tercera de Cúcuta, Matrícula 260-0026370, quedando constancia de la zona comunitaria reservada.

Frente a la señora Elizabeth Cárdenas Duque, escrituraría el equivalente a 1.000 m2, menos las áreas comunes quedando así 1 lote de 750 m2, que se cumplió a través de la Escritura Pública No 4476 del 26 de noviembre de 1981, de la Notaría Tercera de Cúcuta, Matrícula 260-0026370, quedando constancia de la zona comunitaria reservada.

Manifiestan que fueron nueve los lotes escriturados a los terceros adquirientes y uno de propiedad del demandado, para determinar los 10 lotes en que fue subdividido el predio adquirido y un área común de propiedad de los 10 propietarios con una extensión de 2.500 m².

Manifiestan que el demandado Carlos Ramírez Gómez, vendió su derecho en el lote correspondiente de 750 m², más el 25% del área común al señor Hernando Rico Delgado, por Escritura Pública 4990 del 15 de noviembre de 1990, de la Notaría Tercera de Cúcuta, en la que determinó la existencia del área de propiedad de todos los copropietarios del terreno de una hectárea.

Denuncian que el demandado Carlos Ramírez Gómez, en un claro acto de ilegalidad y mediante escritura 2820 del 11 de mayo de 2011, utilizando la figura de aclaración, unilateralmente modificó la Escritura 2442 del 24 de octubre de 1980, que fue el resultado de aquel concurso de voluntades de los demandantes y determinó a motu proprio, que los 2500 m², correspondientes al 25% que dejaba cada uno de los copropietarios, destinados para el área común, eran de su propiedad.

Añaden que la Escritura Pública 2820 del 11 de mayo de 2011, fue presentada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y al Registro Catastral de Cúcuta y con base en ella, se realizó la correspondiente anotación.

Declaran que valiéndose de las normas legales, el demandante elaboró la escritura pública aclaratoria número 2820 del 11 de mayo de 2011, modificando los linderos y toda la titulación.

Finaliza su relato señalando que la titulación actual que tiene el demandado, está viciada de nulidad absoluta y alterada gravemente por la nota aclaratoria suscrita por el demandado Carlos Ramírez Gómez, causando graves perjuicios para poder transferir los lotes legalmente, que deben ser indemnizados por el responsable.

LO PRETENDIDO

Con fundamento en los anteriores hechos, elevan los demandantes las siguientes pretensiones:

- a) *"Que se deje sin efecto o se cancele, por error total del objeto de aclaración la Escritura Pública otorgada en la Notaría 2ª de Cúcuta, número 2280 del 11 de mayo de 2011; por romper la unidad de titulación y violar el reglamento de propiedad horizontal, el folio de matrícula inmobiliaria, los planos y la cédula catastral de los lotes de terreno. Esta escritura fue registrada en la anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria número 260-26370.*
- b) *Que como consecuencia de lo anterior y vueltas las cosas a su estado anterior, se ordene a costa del demandado CARLOS RAMIREZ GÓMEZ, que proceda a hacer la escrituración del lote de 2.500 M2 a cada uno de los copropietarios que aportaron el 25% de su*

respectiva propiedad, para reservarlo como zona común de acuerdo con los planos elaborados, las escrituras públicas, los folios de matrícula inmobiliaria y la cédula catastral, fijándole un término prudencial para llevarlo a efecto.

- c) Que si el señor CARLOS RAMIREZ GÓMEZ, no cumple lo ordenado por el juzgado dentro del término señalado, proceda a efectuarlo el Despacho, enviando el extracto correspondiente a la Notaría 2ª de Cúcuta, para que se suscriba la escritura sin vicios de nulidad y conforme a lo establecido legalmente, hasta su propietario primario.*
- d) Que se ordene la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria No. 260-0026370 de cada uno de los lotes.*
- e) Que se condene al demandado a pagar al demandante, la indemnización por perjuicios causados, las costas y costos del presente proceso, así como los honorarios del abogado.*
- f) Que de conformidad con el artículo 690 del C. de P.C., se ordene la inscripción de la demanda en el libro de registro de demandas civil de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta y en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria anteriormente citados."*

TRÁMITE DE PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue asignada por reparto el 5 de junio de 2012, al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cúcuta, autoridad que, mediante proveído del 10 de octubre de 2012, la admitió, ordenó la notificación prevista en el C. de P. C. y prestar la caución correspondiente para efectos del decreto de la medida cautelar.

En proveído del 13 de agosto de 2013, se tuvo como notificado por conducta concluyente al demandado y se le reconoció personería jurídica a su apoderado judicial, quien contestó el libelo, señalando que el hecho primero no es cierto, los hechos formulados del Ítem A al G e I no le constan, y los hechos H, J, K, L, no son ciertos; se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito que a continuación se sintetizan:

FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA POR LA NO EXISTENCIA DE COMUNIDAD RESPECTO AL BIEN OBJETO DE ESCRITURA ACLARATORIA:

*Para sustentarla aduce que, no es cierto que, el demandado en las ventas parciales realizadas a los demandantes, "... **determinó la existencia de área común de propiedad de todos los copropietarios**", pues para que existan áreas comunes, deben estar especificadas a través del reglamento de propiedad horizontal, elevado a escritura pública debidamente registrada, aunado a esto, la mención de un lindero en la escritura no constituye prueba alguna de copropiedad.*

Que en este caso, no existen bienes comunes, sino ventas parciales sobre un lote de mayor extensión de propiedad del demandado, el cual está amparado por la normatividad y doctrina vigente, así como su uso, goce y disposición, por lo que ha de considerarse copropiedad, pues la ley 675 de 2001 en su artículo 1 establece que: "concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes" y en su artículo 16 ibidem estatuye: "la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceder"; hace referencia a los artículos 4 y 32 de la citada norma.

Que las partes no constituyeron comunidad, ni un reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada, el demandado sólo realizó ventas parciales del lote de mayor extensión de su propiedad y no como los actores afirman que, se constituyó una asociación de amigos y profesionales de hecho, la cual tampoco está inscrita ni obra documento de constitución.

INEXISTENCIA DE LA NULIDAD ABSOLUTA:

Que en el derecho civil colombiano, la nulidad de los actos jurídicos se denomina absoluta cuando, el vicio de que adolezca lesiona "los intereses del orden público (LIX 424.Cas. Civ.28 de agosto de 1945), expresión amplia que abarca diferentes hipótesis, algunas referidas a la licitud del negocio, otras a la presencia de los elementos o requisitos establecidos en consideración a la naturaleza del acto o contrato y otras incluso, a la observancia de las reglas de la capacidad jurídica, todas ellas en general, contempladas en normas que consagran ordenes o prohibiciones establecidas para tutelar o proteger intereses relevantes para la vida en sociedad. Sobre el particular, cumple recordar que, de acuerdo con el régimen legal previsto por los artículos 1740, 1741, y 2° de la ley 50 de 1936, que subrogó el texto inicial del artículo 1742 del Código Civil, la nulidad absoluta puede y debe ser declarada oficiosamente por el juez cuando el respectivo vicio se evidencia de la simple lectura del acto o contrato, se puede alegar por todo el que tenga interés en ello o pedirse su declaración por el Ministerio Público en interés de la moral o de la ley, y es susceptible de saneamiento por ratificación de las partes, salvo que esté originada en objeto o causa ilícita y, en todo caso, por prescripción ordinaria."

*Que conforme a lo expuesto, no existe error en la escritura de aclaración No 2280 del 11 de mayo de 2011, ya que no existe reglamento de propiedad horizontal "**no existe ni está inscrito**" y si no existe no puede haber violación a reglamento alguno.*

ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA:

*Apoyada en que, la demanda es de "carácter indemnizatorio, de donde se concluye que **NO PUEDE SER FUENTE DE ENRIQUECIMIENTO...***

*En efecto, desconocen los demandantes, que mi poderdante es el legal y legítimo propietario del inmueble sobre el cual se realizó la actuación (sic) de linderos mediante escritura pública, aduciendo una presunta violación a un reglamento de propiedad horizontal inexistente, buscando con esto un cobro de lo no debido para **ENRIQUECERSE INJUSTAMENTE** vulnerando el fin u objeto de la acción indemnizatoria."*

AUSENCIA DE SOCIEDAD DE HECHO ENTRE LAS PARTES DE ESTE PROCESO ORDINARIO, PARA INICIAR LA ACCIÓN DE NULIDAD CONTRA LA ESCRITURA PÚBLICA No. 2820 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CÚCUTA:

Alude, que no es cierto que entre las partes exista sociedad de hecho, pues no ha mediado entre ellos un contrato o acuerdo, ni fue registrado dentro del mes siguiente en el registro mercantil, solo se realizaron unas ventas parciales y ahora su prohijado suscribió una escritura de actualización de linderos.

Cuestiona que, si las ventas parciales se hicieron desde el año 1980, porque hasta ahora, más de treinta años después, vienen a aducir que existe una sociedad de hecho, si es claro que, nunca existió el ánimo de asociarse para la consecución de fines económicos, pues a la fecha el predio continúa en las mismas condiciones en que fue adquirido, no se han realizado mejoras, ni cuenta con servicios públicos domiciliarios, por lo que nunca existió intención de las partes de asociarse para conseguir objetivos comunes.

Concluye que lo que pretende el apoderado actor, es que el Despacho incurra en error, al plantear que las ventas parciales que realizó el demandado constituyen comunidad o sociedad, cuando nunca se acordó cosa diferente de la simple venta.

LA GENÉRICA:

En virtud del principio de búsqueda de la verdad real sobre la verdad formal en materia de excepciones, solicita se ordene de oficio la práctica de las pruebas pertinentes, así como declarar oficiosamente, las excepciones que aparezcan probadas de conformidad con el ordenamiento procesal.

Como excepción previa, formuló la de falta de competencia territorial, por el domicilio del demandado, exceptiva que luego de múltiples vicisitudes y luego de trasegar por varios despachos, finalmente se declaró como probada en proveído del 5 de febrero de 2018, ordenando la remisión de la actuación al Juzgado Civil del Circuito de los Patios, autoridad que, en audiencia celebrada el 10 de diciembre de 2018, dispuso la vinculación de los señores Carlos Hernando Rico Delgado, Arsecio Martínez Alves y Timoteo Rivera León, como litisconsortes necesarios.

Notificado el señor Carlos Hernando Rico Delgado, manifiesta que vendió a la señora Martha Rueda de Rico y que el señor Timoteo Rivera León, en vida le vendió a Claudia Patricia Rivera Mejía.

Las señoras Martha Rueda de Rico y Claudia Patricia Rivera Mejía, presentaron escrito de demanda como litis consortes necesarios¹, aduciendo los mismos hechos planteados en la demanda inicial, explicando como pasaron los *bienes a ser de su propiedad y sobre la escritura aclaratoria objeto del proceso, acotan que, "allí se reconoce un área de reserva de 2500 M², que deducidas las áreas de las ventas realizadas el terreno irregular ostenta la misma medida, puesto que la venta real y efectiva a los demandantes fue por el área total de 10.000 M², las cuales fueron realizadas sin el desenglobe de los terrenos, por ende la existencia del área comunitaria permite el acceso a los lotes, no pudiéndose alegar por el demandado la inexistencia de una propiedad horizontal por falta de constitución formal al existir de facto".*

Con fundamento en esos hechos, las litis consortes pretenden:

- 1.** *"Se deje sin efecto o se cancele, por error total del objeto de aclaración la Escritura Pública otorgada en la Notaría 2^a de Cúcuta, número 2.280 del 11 de mayo de 2011; por romper la unidad de titulación y violar el reglamento de propiedad horizontal, el folio de matrícula inmobiliaria, los planos y la cédula catastral de los lotes de terrenos. Esta escritura fue registrada en la anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria número 260-26370.*
- 2.** *En consecuencia y vueltas las cosas a su estado anterior, se ordene a costa del demandado CARLOS RAMÍREZ GÓMEZ, que proceda a hacer escrituración del lote de DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (2500M²) a cada uno de los copropietarios que aportaron el 25% de su respectiva propiedad, para reservarlo como zona común de acuerdo con los planos elaborados, las escrituras públicas, los folios de matrícula inmobiliaria y la cédula catastral, fijándole un término prudencial para llevarlo a efecto.*
- 3.** *Que si el señor CARLOS RAMÍREZ GÓMEZ, no cumple lo ordenado por el juzgado dentro del término señalado, proceda a efectuarlo el Despacho, enviando el extracto correspondiente a la Notaría 2^a de Cúcuta, para que se suscriba la escritura sin vicios de nulidad y conforme a lo establecido legalmente, hasta su propietario primario.*
- 4.** *Se ordene la inscripción de la sentencia en los folios de Matrícula Inmobiliaria No. 260-0026370 de cada uno de los lotes.*
- 5.** *Se condene al demandado a pagar a la demandante, la indemnización por perjuicios causados, las costas y costos del presente proceso, así como los honorarios del juzgado.*

¹ Folio 188-209. Archivo 004 Folio 188-248. Cuaderno C 1 Principal. Radicado 2018-00054.

6. Se conceda la posesión ininterrumpida sobre los lotes que tienen los propietarios."

Emplazado el señor Arcesio Martínez Alves, se le designó Curador ad litem para su representación en el proceso; quien dentro de la oportunidad procesal contestó la demanda señalando acerca de los hechos que, se atiene a lo que resulte probado y se opone a las pretensiones.

Al proceso concurrió la señora María de las Mercedes González Nieves, señalando que el predio demarcado en el croquis como No 6, fue objeto de varias ventas las cuales relaciona, hasta llegar a su propiedad; agrega que, los linderos descritos en la compraventa mencionan que el predio cuenta con linderos al oriente, en una extensión de 12,44 metros con área destinada a zona verde comunitaria, lo anterior presente en las demás escrituras antecedentes de compraventa sobre el inmueble. Sin embargo, a través de la escritura No. 2820 de 2011 el demandado de manera unilateral y sin consentimiento de los propietarios de los predios que rodean la llamada "zona verde comunitaria" se titularizó dicha zona común, afectando a los 10 predios del conglomerado e incluso apoyándose en planos con errores ideológicos al presentarse el lote N°6 como de propiedad de la señora María Rebeca Ovalles.

La acción desplegada ha generado una serie de efectos negativos en contra de los demandantes, puesto que debido al registro de la escritura, no puede venderse, ni construirse ya que la zona verde comunitaria constituía el único medio de ingreso y salida de los predios, abusando del derecho aclaratorio y vulnerando los derechos a la propiedad de los demandantes, al dejarlos sin la zona de ingreso a los inmuebles de su propiedad, con fundamento en lo anterior pretende:

- 1.** *"Se DECLARE LA NULIDAD o SE DEJE SIN EFECTOS la escritura pública N° 2.820 de la Notaría Tercera del Círculo de Cúcuta, denominada "ACTOS JURÍDICOS: ACLARACIÓN", registrada en la anotación N° 8 de la matrícula inmobiliaria N°260-26370 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cúcuta.*
- 2.** *Como consecuencia de la anterior decisión, se ordene la cancelación de la anotación N° 8 de la matrícula inmobiliaria 260-26370, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cúcuta, donde consta el correspondiente registro de la escritura pública N° 2.820 de la Notaría Tercera del Círculo de Cúcuta.*
- 3.** *Que en la sentencia se ordene oficiar al señor registrador de instrumentos públicos de Cúcuta, para que proceda a cancelar la anotación N° 8 de la matrícula 260-26370 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cúcuta.*
- 4.** *Que se ordene oficiar al señor registrador de instrumentos públicos de Cúcuta, para que proceda a registrar la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N°260-38740 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cúcuta.*

5. *De ser viable, oficiar a la Notaría Tercera del Círculo de Cúcuta, para que registre la nota al margen de la escritura pública N° 2.820 fecha 11 de mayo de 2011, suscrita por el señor CARLOS RAMÍREZ GÓMEZ, relacionada con la cancelación de dicha escritura.*
6. *Fijar un plazo para el cumplimiento de las decisiones contenidas en la sentencia.*
7. *Las demás peticiones contenidas en la demanda original que dio lugar al proceso”.*

Sobre las nuevas pretensiones, la parte demandada contestó, no aceptando como ciertos los hechos, se opone a las pretensiones y propone como excepciones de mérito, las presentadas en el escrito principal de contestación de la demanda, denominadas como Falta de legitimación por activa, no existencia de comunidad respecto al bien objeto de escritura aclaratoria, inexistencia de nulidad absoluta, enriquecimiento sin causa, y la genérica.

El 12 de abril del año 2023, se llevó a cabo audiencia en la que se agotaron las etapas del artículo 432 del C.P.C., se decretaron las pruebas de los litisconsortes, reanudándose el 04 de mayo siguiente, una vez practicadas las pruebas, el 12 de julio del mismo año, se reciben los alegatos y se profiere la respectiva sentencia.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La Juez de instancia, una vez analizadas las normas atinentes al caso, los hechos y las pruebas, resolvió: "(i) **DECLARAR** no probadas las excepciones planteadas por la parte demandada, por lo expuesto. En consecuencia, declarar la Nulidad Absoluta de la escritura Pública de aclaración, otorgada en la Notaría 2ª de Cúcuta, número 2.280 del 11 de mayo de 2011, OTORGADA por el demandado CARLOS RAMÍREZ GÓMEZ CC N° 13.819.022, anotación No 8 del folio de matrícula inmobiliaria número 260-26370, por lo expuesto. (ii) **SEGUNDO: NO ACCEDER** a las pretensiones, b y c de la demanda. Por lo expuesto. (iii) **TERCERO: ORDENAR** la inscripción de la sentencia en los folios de Matrícula Inmobiliaria No 260-0026370. (iv) **CUARTO: CONDENAR** al demandado a pagar a cada uno de los demandantes, las costas del proceso, y por agencias en derecho a cada uno de ellos, en la suma de UN MILLON DE PESOS”.

Para arribar a tal conclusión, indicó que conforme se advierte en cada una de las ventas que se reseñaron dentro de los hechos de la demanda y cuyos documentos aparecen efectivamente anexos y son de conocimiento de las partes, los desenglobes o escrituraciones a los demandantes y litisconsortes, hacen relación a una zona de reserva común.

Es decir, se tiene que todos adquirieron con zonas de reserva a favor de sus lotes, por cuanto las declaraciones ante notario fueron la voluntad de quien escrituró; que si bien es cierto, solo hasta la ley 675 del 2001, se reglamentó en algo la Propiedad Horizontal, no es menos cierto que, el acuerdo de voluntades de todos los adquirentes de los lotes, actuales demandantes, lo hicieron con la reserva del área común en el área de entrada y salida a dichos predios, por lo que ha de

entenderse que tanto el hecho a la fecha de 1980 de la escrituración a favor del demandado, se hizo con un diseño consciente de todos los clientes, diseño arquitectónico que se produjo de quien no es el vendedor inicial y quien declaró, como lo afirma el testigo, arquitecto Allison Palomino, que aunque la reglamentación fue posterior, no es desconocido que se reglamentó la zona, que efectivamente habría áreas comunes en diferentes edificaciones que existían para la época y que para esa época se habían levantado, no solo para las que hacían parte de los llamados conjuntos inmobiliarios sino para todos los construidos en el país.

Que, por lo tanto, existe imposibilidad de que quien haya hecho las reservas, acudiera solo, a hacer la aclaración de la escritura pública y sin el consentimiento de quienes adquirieron dichos bienes con dicha reserva, conforme a la jurisprudencia y la ley, en su condición de no propietario del bien.

Que, conforme lo analiza la honorable Corte Suprema de Justicia, por falta del elemento de que trata el artículo 99 del Decreto 960 de 1970, cuando falta la comparecencia ante el notario de cualquiera de los que debieron otorgar, bien sea directamente o por representación entre dichos bienes, es del caso declarar la nulidad de la escritura pública No. 2280 del 11 de mayo de 2011 de la Notaría Segunda De Cúcuta, anotación 8 del folio 260-2637.

APELACIÓN:

Inconforme con la decisión, el demandado Carlos Ramírez Gómez a través de apoderado judicial, interpuso recurso de apelación con fundamento en los siguientes reparos:

Las razones de inconformidad contra la providencia son las siguientes:

1. INADECUADA VALORACION DE LAS PRUEBAS

No comparto lo expresado por el A-quo en la sentencia, ya que se evidencia claramente una inadecuada valoración de pruebas, pues ellas, "en realidad dejan traslucir que era otra la conclusión que se imponía de cara a los hechos sometidos a examen", así mismo realizó una conexión errada entre norma y situaciones "de hecho" como una supuesta sociedad de hecho no probada, la naturaleza del contrato de compraventa y un supuesto derecho de copropiedad del 25%, zonas comunes, no escritas y no probadas, basándose únicamente en "el testimonio de un arquitecto" y "la voz unísona de los demandantes", ponderando indebidamente situaciones de hecho no probadas y testimonios de lo que podría ser y no de lo que es, dándolas por ciertas y convirtiéndolas en parte integral del contrato de compraventa, sin estar escritas en el mismo o en ningún otro documento, el señor juez al realizar el examen de las pruebas obrante en el proceso no determinó:

1. QUE MI PODERDANTE SEÑOR CARLOS RAMIREZ GOMEZ, SOLO REALIZÓ VENTAS PARCIALES

Visto el expediente es claro que la súplica de los demandantes busca la nulidad de la escritura No. 2.280 del 11 de 2011, aduciendo el incumplimiento del demandado, en cuanto a la obligación de proceder a la escrituración del lote de 2.500 MTS², a cada uno de los demandantes, para ser reservado como zona común, aduciendo calidad de copropietarios.

Nunca se pactó la realización de un proyecto de conjunto Residencial, teniendo en cuenta que para el año 1980 en que se realizó el negocio este predio tenía una destinación de RURAL, y el POT de la ciudad no permitía la realización de este tipo de proyectos en zonas rurales, además no podía existir violación al reglamento de propiedad horizontal como lo aduce el demandante en su escrito de demanda por cuanto esta ley de propiedad horizontal solo se promulgó en el año 2001 con la ley 675.

Quien tiene el dominio de la cosa, puede disponer de ella y hacer ventas parciales, siempre y cuando el bien sea divisible, y para el caso de los predios rurales que no sean menores a las unidades agrícolas familiares, salvo las excepciones legales. (Art. 1849 C. C. y Arts. 44 y 45 ley 160 de 1994).

Una escritura pública de compraventa parcial de un inmueble, genera dos actos sujetos a registro: la transferencia del dominio de la parte vendida al comprador y el del área restante a favor del vendedor; siendo debidamente perfeccionadas todas las ventas parciales debidamente registradas, con área, linderos individuales y su propia matrícula inmobiliaria y código catastral, en cabeza de cada respectivo propietario, prueba que son inmuebles totalmente independientes, tanto jurídica, como físicamente con acceso independiente, y por último, la aclaración de la reserva realizada, también dentro del respeto de la individualidad del derecho, ya que la misma no tocaba ni afectaba derechos ajenos, como puede notarse en su contenido, nunca menciona, altera, muta linderos o áreas ajenas es decir de los demandantes, únicamente aclara por descarte matemático, es decir, una simple sustracción de materia y para efectos de actualización en registro de instrumentos públicos lo que físicamente ya se encontraba. Para ello, indicó el Ministerio de Hacienda, resulta aplicable la regla establecida en el inciso segundo del artículo 2.2.2.2 del Decreto 1625 del 2016, según la cual, cuando un mismo documento contenga diferentes actos sujetos a registro, el impuesto se liquidará sobre cada uno de ellos, aplicando la base gravable y tarifa previstas en la ley. Respecto al primero de los actos sujetos a registro, toda vez que hay transferencia de dominio, se trata de un acto con cuantía cuya base gravable, de acuerdo con el artículo 229 de la Ley 223 de 1995, está constituida por el valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato o negocio jurídico, mientras que en relación al área restante, se trata de un acto sin cuantía, pues no incorpora un derecho apreciable pecuniariamente.

Desde 1970, cuando se expidió el Decreto 1250, hasta la expedición de la ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, existe la interrelación Registro y Catastro a fin de que en cada unidad particular de dominio, exista precisión y exactitud en la determinación y descripción de la propiedad inmobiliaria por su área y linderos. Sin embargo, la práctica demostró que son muchos casos de inconsistencias, contradicciones e imprecisiones que vienen causando

no sólo traumatismos, sino que generan inseguridad jurídica a la hora de vender o de hacer un estudio de títulos de un predio. Esto fue lo que motivó a la Superintendencia de Notariado y Registro al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a unificar criterios y acordar nuevos procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles. Dicho acuerdo fue recogido mediante la resolución 1732 de 2018, e instrucción administrativa número 13 del 09 de mayo de 2018, donde se establecieron varios procedimientos a saber:

A. CORRECCIONES POR ESCRITURA PÚBLICA.

Única y exclusivamente se podrá corregir y aclarar mediante escritura pública, inconsistencias de digitación, mecanográficas, ortográficas y las puramente aritméticas que afecten los linderos y el área del predio, siempre y cuando esto no lleve a cambios en el objeto del contrato, toda vez que, existen títulos de propiedad que fueron ya registrados con títulos antecedentes y que reposan en los archivos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Esta práctica viene aplicándose hasta la fecha siguiendo los lineamientos del Estatuto Notarial, Decreto 960 de 1970 y reglamentario 2148 de 1983.

B. ACTUALIZACIÓN DE LINDEROS Y RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR IMPRECISA DETERMINACIÓN.

El directamente interesado en actualizar los linderos de su predio y o rectificar el área, debe solicitarlo directamente a la autoridad catastral competente, por una sola vez quien luego de un estudio técnico, determinará y actualizará los linderos y rectificará el área del terreno si hubiere lugar. (subrayado mío) Dicho estudio concluye con la expedición del acto administrativo sujeto a registro que contiene los requisitos establecidos en el artículo 7 de la Resolución conjunta 1732 de 2018. Desde 1970 hasta 2012, el Registro y Catastro han estado relacionados para asegurar la precisión en la descripción de la propiedad inmobiliaria. Sin embargo, inconsistencias y errores han generado inseguridad jurídica en transacciones inmobiliarias. Por ello, la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi han establecido nuevos procedimientos para corregir y actualizar la información de los registros, incluyendo linderos y áreas de propiedades inmuebles.

C. RECTIFICACIÓN DE LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES.

El propietario interesado, podrá presentar a la autoridad catastral el levantamiento topográfico y descripción técnica de los linderos y precisión de área. La autoridad catastral revisará y verificará los planos y documentos presentados por el propietario y hará los ajustes a que hubiere lugar, poniendo a su consideración y también de los propietarios colindantes. Si existe acuerdo, se suscribirá un acta de colindancia que servirá de base para que la autoridad catastral expida el correspondiente acto administrativo y lo remita en un término de 30 días a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos competente.

Si existe controversia respecto a la determinación de linderos y área, entre propietario o propietarios y propietarios colindantes, se debe acudir a la justicia ordinaria para dirimir la controversia mediante un proceso de deslinde y amojonamiento.

El acto escriturario sobre el cual se pide la nulidad, no es ilegal, mi poderdante solo procedió a aclarar la realidad física desde que adquirieron los bienes y la aclaración NO MUTA LA PROPIEDAD O TRANSFIERE O ES UN MODO DE ADQUIRIR y no genera mutaciones o anotaciones en los folios de los demandantes, es decir no les genera ningún derecho, menos el alegado inexistente, se trata de una actualización de datos en la oficina de registro que ajusta el inmueble a su realidad física y jurídica, ya que está así desde el año 1980. Por lo que este acto no es ilegal, como pretende hacer ver el demandante, máxime si quien lo hace es el propietario pleno del predio. Ahora, el predio es de exclusiva propiedad del demandado conforme consta en los documentos allegados al proceso.

Dentro de las observaciones que hace su señoría para resolver de dicha forma, se encuentra la nulidad por falta de consentimiento o comparecencia de la totalidad de los propietarios del dominio, lo cual tampoco es acertado, ya que como anteriormente se dijo, el dominio se encuentra plenamente dividido NO EXISTE COPROPIEDAD, COMUNIDAD o figura alguna que se asemeje, los inmuebles son individuales, independientes física y jurídicamente y por lo tanto, cualquier derecho que se quiera ostentar, debería ser adquirido por la figura idónea, bien sea la adquisición y suma para la propiedad horizontal, constitución de servidumbre o deslinde y amojonamiento, los cuales no son el objeto de las pretensiones y nunca se probaron o constituyeron, y son a título oneroso.

Aceptó el despacho la manifestación que, mi poderdante en la ventas parciales realizadas a los demandantes, " ... determinó la existencia de área común de propiedad de todos los copropietarios .." cosa que no es cierta, como ya se dijo y se explicó, para que existan áreas comunes éstas deben estar debidamente especificadas a través del reglamento de propiedad horizontal, realizado mediante escritura pública, y el cual debe estar debidamente registrado, aunado a esto, el hecho de la delimitación de un lindero especificado en la escritura, no constituye prueba alguna de copropiedad.

Ahora bien, en caso de que estos bienes de uso común hayan sido adjudicados por el primer propietario, esto debe quedar señalado en el reglamento de P.H. y en la escritura de compraventa del inmueble, lo que a todas luces, brilla por su ausencia en el proceso que nos ocupa, pues, no existe reglamento de propiedad horizontal.

*Cita que el Art. 669 del Código Civil, consagra el derecho de dominio o propiedad como **"el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno"**.*

Se duele que, el juez A quo, validó dichas pretensiones al concluir que, para la realización de la escritura, debería contar con el consentimiento de los demandantes, cosa que no es cierta, pues, mi poderdante era el titular del terreno y realizó ventas parciales, y lo que hizo mediante escritura No. 2.280 del 11 de mayo del 2011, fue validar el área restante a su favor, sin que para este acto deba contar con la autorización de los aquí demandantes, para establecer y aclarar cuál era el área restante a su favor, no debemos olvidar que mediante escritura pública No. 2442 de fecha 24 de octubre de 1980 de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta, mi poderdante compró como persona natural a los señores PLINIO PALOMINO VELANDIA y MARIA CRISTINA VALENCIA DE PALOMINO, un lote de terreno de 10 mil Mts2, sin que en dicha escritura obrara un compromiso de compra para que el lote fuera dividido en 10 lotes de terreno.

Los aquí demandantes, pretenden desconocer que mi poderdante es el legal y legítimo propietario del inmueble sobre el cual se realizó la actualización de linderos mediante escritura pública, aduciendo una presunta violación a un reglamento de propiedad horizontal inexistente, buscando con esto un cobro de lo no debido para ENRIQUECERSE INJUSTAMENTE vulnerando el fin u objeto de la acción indemnizatoria.

*Cuestiona que, si las ventas parciales se hicieron desde el año 1980, por qué hasta ahora, más de cuarenta años después, vienen a aducir que existe una sociedad, que conforme lo revelan los hechos y los testimonios arrimados **si bien es cierto en alguna oportunidad se habló de una asociación, esta situación nunca se plasmó en un documento, ni se registró**, por consiguiente, nunca existió el ánimo de asociarse para la consecución de fines económicos, pues a la fecha el predio continua en las mismas condiciones en que fue adquirido, no se han realizado mejoras, ni cuenta con servicios públicos domiciliarios, como puede darse cuenta, nunca existió intención de las partes de asociarse para conseguir objetivos comunes.*

Concluye que, lo que pretende el apoderado de los demandantes, es llevar al señor Juez a incurrir en un error, al hacer ver que unas simples ventas parciales realizadas sobre el lote de terreno de propiedad de mi poderdante, pueden constituir comunidad o sociedad, cuando nunca se acordó cosa diferente a la simple venta.

CONSIDERACIONES:

Realizado el control de legalidad que consagra el artículo 132 del CGP, no se advirtió irregularidad alguna que configure nulidad. Así mismo, se aprecian reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, legitimación en la causa, capacidad para ser parte y competencia del Juez.

PROBLEMA JURÍDICO.

Conforme los reparos planteados, se formula esta Sala de Decisión determinar, si en el caso de marras, debe confirmarse, modificarse o revocarse la decisión del Juzgado Civil del Circuito de Los

Patios, que declaró la nulidad absoluta de la escritura pública de aclaración No. 2.280 del 11 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta, suscrita por el demandado Carlos Ramírez Gómez, anotación No 8 del folio de matrícula inmobiliaria número 260-26370.

FUNDAMENTO JURÍDICO:

Como en el presente caso se persigue la nulidad, es oportuno memorar las siguientes normas del Código Civil:

ARTÍCULO 1741, NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA.

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

ARTÍCULO 1519, OBJETO ILICITO

Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación. Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella es nula por el vicio del objeto.

De otro lado, nuestra Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Agraria y Rural, en reciente decisión², ilustró sobre el tema, lo siguiente:

"4. Generalidades sobre la nulidad "formal" de las escrituras públicas.

El marco de las sanciones civiles a los actos que no se someten a los postulados legales para su conformación, no se circunscribe a las tradicionales nulidades absoluta y relativa de que da cuenta el Código Civil, pues, el ordenamiento, para los denominados actos notariales, tiene prevista también una nulidad "formal" en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970, en el evento de omitirse los siguientes presupuestos esenciales:

² CSJ. SC-5131-2020.

"1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial. **2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación.** 3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido. 4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación. 5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente. 6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones".

Esas exigencias, cuya falta se sanciona con nulidad, son taxativas, Y NO SE PREDICAN, YA LO HA SEÑALADO LA SALA, DEL NEGOCIO JURÍDICO FORMALIZADO, SINO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO ENTENDIDO COMO ACTO AUTÓNOMO, es decir, que una es la nulidad que puede surgir de la escritura pública por la desatención de alguno de los motivos expresos concebidos en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970, y otra, diferente, la nulidad absoluta por falta de alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o contratos, prevista en el artículo 1741 del Código Civil, ..."

Frente al perfeccionamiento de una escritura pública, La Corte Suprema De Justicia, en sentencia enero 31 de 1995, radicación No. 4293, señaló:

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

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

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

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

CASO EN CONCRETO

En el Caso que ocupa la atención de la Sala, se duele el recurrente que la *a quo* declaró la nulidad absoluta de la escritura pública de aclaración No. 2.280 del 11 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría 2ª de Cúcuta, sin realizar una adecuada valoración de las probanzas arrojadas, con el fin de auscultar si fue o no acertado el mérito asignado por la juzgadora de instancia, a cada una de esas piezas de convicción, como preceptúan los artículos 164, 173 y 176 del Código General del Proceso.

Respecto del análisis de las pruebas, vale la pena citar lo precisado en sentencia T -781 de 2001, donde la Corte Constitucional indicó bajo qué hipótesis se puede presentar la indebida valoración probatoria:

De acuerdo con una sólida línea jurisprudencial, el supuesto de indebida valoración probatoria se configura, entre otros, en los siguientes eventos: (i) cuando el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; (ii) cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva; (iii) en la hipótesis de incongruencia entre lo probado y lo resuelto, esto es, cuando se adoptan decisiones en contravía de la evidencia probatoria y sin un apoyo fáctico claro; (iv) cuando el funcionario judicial valora pruebas manifiestamente inconducentes respecto de los hechos y pretensiones debatidos en un proceso ordinario, no por tratarse en estricto sentido de pruebas viciadas de nulidad sino porque se trata de elementos probatorios que no guardaban relación con el asunto debatido en el proceso; y (v) cuando el juez de conocimiento da por probados hechos que no cuentan con soporte probatorio dentro del proceso".

Es por ello que el defecto o error en la valoración probatoria sucede cuando el juzgador supone, omite o altera el contenido de las pruebas, siempre y cuando dicha anomalía

influya en la forma en que se desató el debate, de tal manera que de no haber ocurrido otro fuera el resultado, lo que debe aparecer palmario o demostrado con contundencia."

En el presente asunto, de entrada se advierte que la escritura pública No. 2.280 del 11 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría 2ª de Cúcuta, que corresponde según su texto, a una aclaración de la escritura No 2442 de fecha 24 de octubre de 1980, corrida en la misma Notaría, no solo aclaró los linderos, sino que de paso, modificó las longitudes de estos y el nombre de los colindantes, afectando con ello los derechos de los demás propietarios que adquirieron los inmuebles aledaños al área aclarada, por compra efectuada al mismo suscriptor de la escritura pública atacada. Veamos:

El Estatuto de Notariado y Registro contenido en el Decreto Ley 960 de 1970, estableció que el notariado es una función pública e implica el ejercicio de la fe notarial (art. 1º), enlistándose en el artículo 3º, las funciones de los notarios, entre las que se encuentra la contenida en el numeral 1º y que no es otra que la de: "1. Recibir, extender y autorizar las declaraciones que conforme a las Leyes requieran escritura pública y aquellas a las cuales los interesados quieran revestir de esta solemnidad."

Frente al punto de las escrituras públicas, el estatuto notarial en su artículo 12, señala:

"ACTOS QUE REQUIEREN SOLEMNIDAD: *Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad"; a su vez el artículo 14, prevé las etapas para expedirlos, así:
"RECEPCIÓN, EXTENSIÓN, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. *La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados.**

Al respecto la SALA DE CASACIÓN CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, EN SENTENCIA DE ENERO 31 DE 1995, RADICACIÓN No. 4293, se pronunció sobre la validez de tales etapas del registro señalando:

"(...)la fe que imprime el notario" al instrumento, lo que realiza luego de verificar el cumplimiento de los "requisitos pertinentes" y en atestación pública "de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados". // Dado que durante el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública puede incurrirse en nulidad, lo que acontece cuando se omite el "cumplimiento de los requisitos esenciales", o pueden ocurrir irregularidades de menor entidad "desde el punto de vista formal", el Decreto ley 960 de 1970 dedicó su Título III a la "Invalidez y Subsanación de los Actos Notariales". // De los primeros, se ocupa en forma específica el artículo 99 del Decreto en mención, casos en los cuales se sanciona

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

Así las cosas, vemos como, el Decreto 960 de 1970 en su artículo 99, acapara desde el punto de vista formal, seis causales de nulidad de las escrituras cuando se omiten presupuestos esenciales, a saber:

"(...)2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación. (...)"

Los motivos de nulidad contenidos en dicha norma, ha dicho la Corte, son de carácter extrínseco porque no surgen de la voluntad del suscriptor o suscriptores, pues una cosa es la nulidad formal de las escrituras que establece el Decreto 960 de 1970 y otra muy diferente, la nulidad sustantiva contenida en el artículo 1741 del Código Civil que reza: *"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas"*.

Precisado lo anterior, y como el motivo de conflicto entre las partes, es la suscripción de la escritura pública número 2.280 del 11 de mayo de 2011 de la Notaría 2ª de Cúcuta, por el demandado, la cual considera la parte actora, no debió elaborarse, por cuanto no le era posible al firmante realizar la aclaración de la escritura No 2442 de fecha 24 de octubre de 1980, en los términos contenidos en ella.

Al revisar el contenido del título materia de discordia, pronto se advierte que en el mismo, se alteró la longitud de los linderos y colindancias, sin consentimiento de los que compraron y vendieron en dicho predio de mayor extensión, por lo que tal acto no era válido y por ende, no podía producir efectos, a pesar de haber sido extendido ante Notario, dado que la totalidad de quienes intervinieron en las compras parciales de predios, dentro del predio objeto del litigio no concurrieron, omisión que trae como consecuencia la declaratoria de invalidez absoluta del mismo.

Ahora, si bien es cierto, la Juez de Primera Instancia declaró la nulidad de la escritura pública número 2.280 del 11 de mayo de 2011, su decisión se fundamentó en la prueba documental aportada y en el acuerdo verbal suscitado por las partes al momento de la adquisición del bien de mayor extensión, más no al cumplimiento de los requisitos formales para su expedición, por lo

que se entrará a revisar las probanzas obrantes en el plenario, sin perder de vista lo aquí cuestionado, que es si la escritura pública impugnada, cumplía con los presupuestos de validez.

Parte la Sala, del estudio de lo consignado en la escritura No 2442 de fecha 24 de octubre de 1980 de la Notaría Segunda, contentiva de la transferencia que realizaron los señores Plinio Palomino Velandia Y María Cristina Valencia De Palomino a "título de venta real y efectiva a favor de Carlos Ramírez Gómez, del derecho de dominio que tienen y la posesión que ejercen sobre el siguiente inmueble: Un globo de terreno que tiene un área superficial de diez mil metros cuadrados, situado en el Municipio de Villa Del Rosario, cuyos linderos son los siguientes: *"Por el NORTE, en extensión de 121 metros con 20 centímetros, con predios de los vendedores, distancia tomada entre el mojón número uno situado a 92 metros con 93 centímetros de la callejuela que de la carretera antigua de Cúcuta a Villa del Rosario conduce a la HACIENDA VILLA CHARO y el mojón número dos está situado a 78 metros con 69 centímetros, de la entrada por la callejuela anteriormente citada a la finca LOS PILARES; por el OCCIDENTE, en extensión de 80 metros con predios de Adolfo Meneses distancia tomada entre el mojón números y el número dos y el mojón número tres. Por el SUR, en una extensión de ciento treinta metros con 50 centímetros, con predios de los vendedores, distancia tomada entre el mojón número tres y el mojón número cuatro. Por el ORIENTE, en una extensión de 80 metros, callejuela de por medio que de la callejuela antigua de la "HACIENDA TRAPICHES" conduce a la callejuela de la Hacienda Villa Charo, con predios del doctor FRANCISCO PE/A MORENO, esta distancia está tomada entre el mojón cuatro y el mojón 1 cerrando así el trapecio."*

Posteriormente el demandado CARLOS RAMÍREZ GÓMEZ, realizó ventas sobre el predio anteriormente reseñado, como pasa a verse:

ESCRITURA 4828 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1980, venta de Carlos Ramírez Gómez a Carlos Alberto Páez Martínez, de un lote de terreno en forma de escuadra con las siguientes dimensiones y linderos: por el NORTE, en extensión de 15.75 metros, lindando con predios de los señores Plinio Palomino Velandia y María Cristina Valencia de Palomino, distancia tomada del mojón No. 1 situado a 92.93 metros de la callejuela que de la carretera antigua de Cúcuta a Villa Rosario, conduce a la hacienda Villa Charo, hacia el oriente; por el OCCIDENTE, en extensión de 56.00 metros, distancia tomada del punto donde terminan los 15.75 metros de extensión que mide por el Norte, hacia el Sur, con linderos en esta extensión de los primeros 24.06 metros con propiedades del vendedor, doctor Ramírez Gómez, **y el resto, o sea 31.94 metros con linderos sobre una faja de terreno que se ha reservado para servicio comunitario, por el mismo vendedor; del punto donde terminan los 56 metros antes dichos, hacia el Oriente, formando escuadra o ángulo recto, en extensión de 62.34 metros, que también vendría a ser por el Norte en esta parte, lindando con terrenos que el vendedor ha reservado para la zona comunitaria; luego de este punto, de donde terminan los 62.34 metros se sigue hacia el Sur, en extensión de 24.06 metros que también vendrán a ser parte.**

ESCRITURA 4946 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1980, venta de Carlos Ramírez Gómez A Timoteo Rivera León, de un lote de terreno en forma de martillo, con las siguientes dimensiones y linderos: por el NORTE, en extensión de 102.64 metros, lindando con predios de los señores Plinio Palomino Velandia y María Cristina Valencia de Palomino, distancia que se tomó 15.75 metros al Oriente y después del mojón denominado Número uno (1), situado a 92.93 metros de la callejuela que de la carretera antigua de Cúcuta a Villa Rosario, conduce a la Hacienda Villa Charo; por el *ORIENTE, en extensión de 36.85 metros lindando, callejuela de por medio que de la callejuela antigua de la Hacienda Trapiches, conduce a la callejuela de la Hacienda Villa Charo, con predios del doctor Francisco Peña Moreno, distancia tomada del punto donde terminan los 102.64 metros de extensión, por el Norte hacia el Sur; por el SUR, en extensión de los primeros 41.80 metros, tomando como punto de partida el punto donde terminan los 36.85 metros de extensión oriental, hacia el Occidente, formando ángulo recto; esta parte de extensión por el sur, o sea los 41.80 metros con los que vendrían a formar la cabeza de la forma de martillo que tiene el lote de terreno de que trata la presente escritura pública, en este punto los linderos siguen hacia el Norte.*

ESCRITURA 4476 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 1981, venta de Carlos Ramírez Gómez A Elizabeth Cárdenas Duque (menciona matrícula inmobiliaria 260-0026370), de un lote de terreno en forma rectangular, con las siguientes dimensiones y linderos: por el NORTE, en extensión de veinte metros con treinta y ocho centímetros (20.38 metros) lindando con propiedades del Dr. Timoteo Rivera León, **callejuela o entrada a la urbanización de por medio**; por el ORIENTE, en extensión de treinta y cinco metros con cincuenta centímetros (35.50 metros) callejuela antigua de la Hacienda Trapiches de por medio, con propiedades del doctor Plinio Palomino Velandia y la señora María Cristina Velandia de Palomino; por el SUR, en extensión de veintidós metros con ocho centímetros (22.08 metros.) con propiedades de los mismos nombrados doctor Plinio Palomino Velandia y señora María Cristina Velandia de Palomino y por el OCCIDENTE, en extensión de treinta y cinco metros con veinticinco centímetros (35.25 metros) lindando con propiedades del vendedor doctor Carlos Ramírez Gómez.

ESCRITURA 5132 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1981, venta parcial de Timoteo Rivera León A Sociedad Uribe y Gamboa Limitada, de un lote de terreno de forma irregular con figura de martillo, que hace parte del predio catastral No. 00-0-002-142, ubicado en jurisdicción del Municipio de Villa Rosario, cuyos linderos y medidas que lo individualizan son los siguientes: por el NORTE, en extensión de 51.67 metros lindando con predios de los señores Plinio Palomino Velandia y María Cristina Valencia de Palomino; por el ORIENTE, en extensión de 36.60 metros lindando con propiedades del vendedor Timoteo Rivera León; por el SUR, en extensión de 20.50 metros tomados de Oriente a Occidente, desde el punto donde terminan los 36.60 metros del lindero del vendedor, sigue la línea de lindero hacia el Norte en extensión de 11.54 metros, para luego continuar la línea del lindero hacia el Occidente en extensión de 31.17 metros, **lindando en toda esta extensión de recorrido con terrenos destinados a zona comunitaria o de**

condominio y por el OCCIDENTE en extensión de 24.06 metros lindando con predio del Dr. Jairo Panqueva Osma.

ESCRITURA 4990 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1982, venta de Carlos Ramírez Gómez a Carlos Hernando Rico Delgado, de un lote de terreno de figura rectangular, con las siguientes dimensiones y medidas: Por el ORIENTE: En extensión de 35.25 metros con propiedades de Elizabet Cárdenas Henao; SUR: En extensión de 21.27 metros con propiedades de Plinio Palomino Velandia y María Cristina Valencia de Palomino; por el NORTE: En extensión de 21.27 metros con propiedades de los señores Uribe y Gamboa Ltda; **zona destinada a la entrada y salida de la Urbanización de por medio**; y por el OCCIDENTE: En extensión de 35.25 metros, con propiedades del vendedor antes, hoy Rafael Enrique Acosta Pérez.

Con posterioridad se celebraron las siguientes ventas por los iniciales compradores:

- **ESCRITURA 5509 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1982**
venta parcial de Timoteo rivera león a Jairo Panqueva Osma
- **ESCRITURA 1155 DEL 06 DE ABRIL DE 2001**
Timoteo Rivera León vende parcialmente a Claudia Patricia Rivera Mejía y Ricardo Miguel Rivera Mejía.
- **ESCRITURA 574 DEL 10 DE OCTUBRE DE 2012**
Ricardo Miguel Rivera vende sus derechos de cuota a Claudia Patricia Rivera Mejía.
- **ESCRITURA 647 DEL 6 DE ABRIL DE 2018**
Carlos Hernando Rico delgado vende a Martha Rueda De Rico (*predio adquirido por compra al señor Carlos Hernando Rico Rueda mediante escritura pública número 380 de 18 de febrero de 2011 folio de matrícula inmobiliaria 260-51921*).
- **ESCRITURA 2611 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2016**
Arcesio Martínez Alvis vende a Plinio Palomino, un lote de terreno que fue adquirido del señor Carlos Alberto Páez por escritura pública 4.332 del 18 de noviembre de 1981.
- **ESCRITURA 3274 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1995**
Arcesio Martínez y Plinio Palomino aclara que la venta se hace por el restante del inmueble de mayor extensión adquirido por María Celina Cadena de Páez por escritura pública no. 5507 del 20 de diciembre de 1982.
- **ESCRITURA 888 DEL 12 DE MARZO DE 1998**
Plinio Palomino vende a Emma rebecca Ovalles Salazar.

- **ESCRITURA 3271 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2006**

Emma Rebeca Ovalles Salazar vende a Carlos Eduardo Jaimes.

- **ESCRITURA 0864 DEL 26 DE JUNIO DE 2019**

Carlos Eduardo Jaimes vende a María de las Mercedes González Nieves.

Del folio de matrícula inmobiliaria **260-26370**, se abrieron los siguientes folios:

- **260-27257** (matrícula de Timoteo Rivera León)

Timoteo Rivera realizó compraventa parcial a Uribe Y Gamboa Ltda. Escritura 5132 del 31 de diciembre de 1981. Timoteo Rivera realizó compraventa parcial a JAIRO PANQUEVA. Escritura Pública 5509 del 20 de diciembre de 1982.

Sobre esta matrícula se abrieron las matrículas **260-40960**, **260-52241** y **260-6910**,

- **260-27258**. Lote que hace parte del predio Villa Charo.

- **260-38741** (matrícula de Arcesio Martínez actualmente de María de las Mercedes González)

Sobre esta matrícula se abrieron las siguientes matrículas **260-154340** y **260-52242**

- **260-51921** (matrícula actual de Rafael Enrique Acosta Pérez)

Como se puede observar, dichas escrituras públicas son un acto solemne, al tenor del artículo 1500 del Código Civil, que reza "El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesario la tradición de la cosa a que se refiere; **es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; (...)**" ; a su vez el artículo 1857 ibídem señala: "La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvo las excepciones siguientes: **La venta de los bienes raíces, (...)**".

En este punto, es oportuno memorar, respecto de la indebida valoración probatoria que alude el apelante, lo señalado por la Honorable Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil Familia y Rural, en sentencia CSJ SC069-2023, donde llamó la atención en cuanto a que: "*Bien es sabido que en materia de interpretación de los contratos el esfuerzo del opugnador para revelar algún desvío del ad quem es mayúsculo, puesto que por obvias razones la propuesta que haga siempre va a estar marcada por el sesgo del favorecimiento a sus intereses particulares, de tal manera que las simples divergencias entre lo que se convino y la manera como lo entiende cada uno de los pactantes es insuficiente para suplantar la lectura que en el ámbito del litigio haga el operador judicial aplicando los principios que rigen los contratos para revelar su verdadera esencia.*", ello por cuanto, en criterio del demandado la escritura pública objeto del litigio, es válida, por

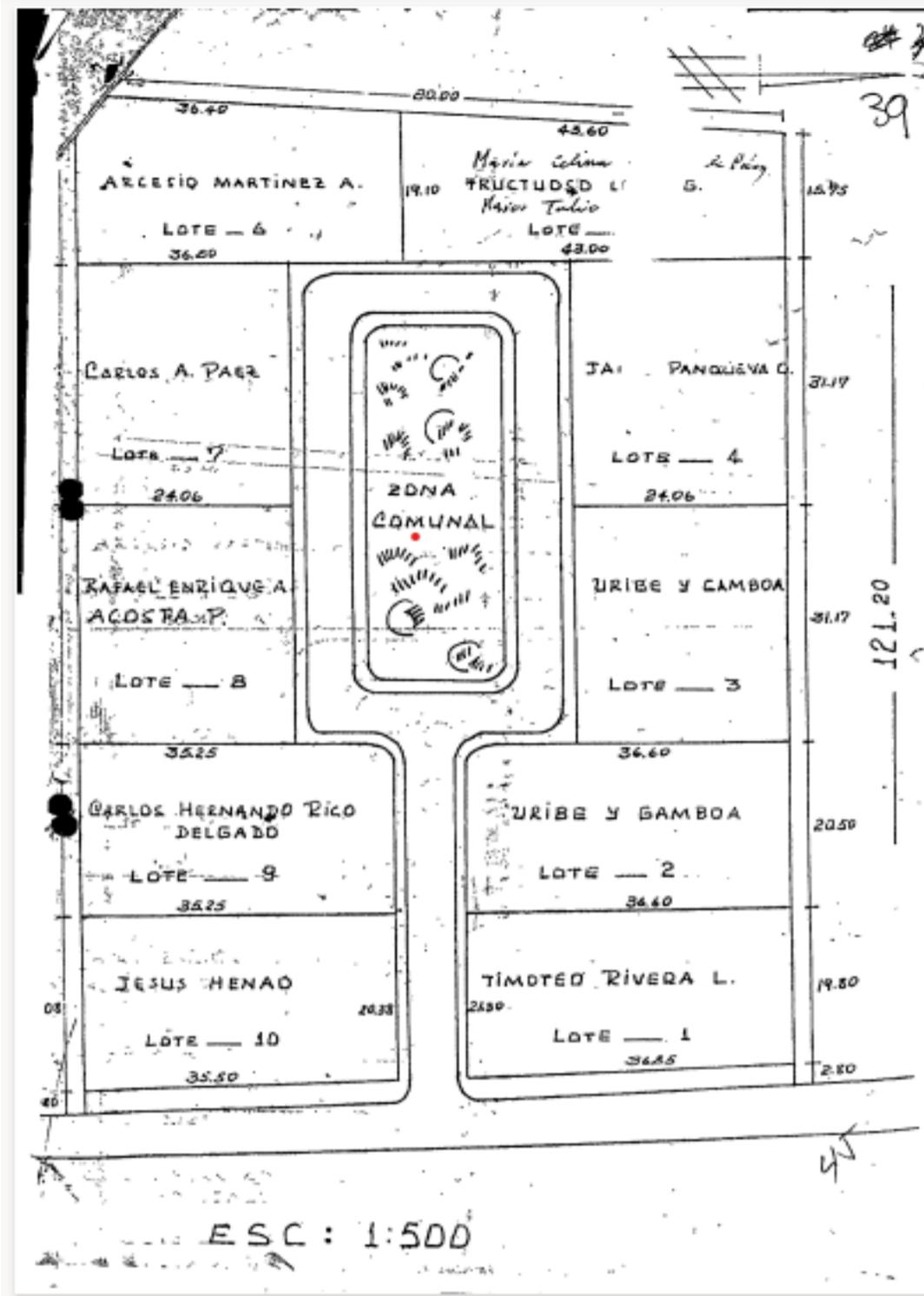
cuanto en las escrituras anteriores, lo único que realizó fue una simple venta parcial y esta contiene solo una aclaración de linderos, esto desde su punto de vista; sin embargo, para la Sala es imperativo realizar el estudio de los títulos, para establecer si le asiste razón al opugnannte.

Partiendo de su dicho, y de cara a la revisión efectuada a las diferentes escrituras, como a los planos aportados al plenario, se advierte que dicho título, en realidad resulta ser modificadorio de los instrumentos públicos anteriores, por lo que debió someterse a los mismos requisitos formales, de los iniciales, porque así se desprende de la lectura del artículo 102 del Decreto 960 de 1970, que determina que: **"Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección"**.

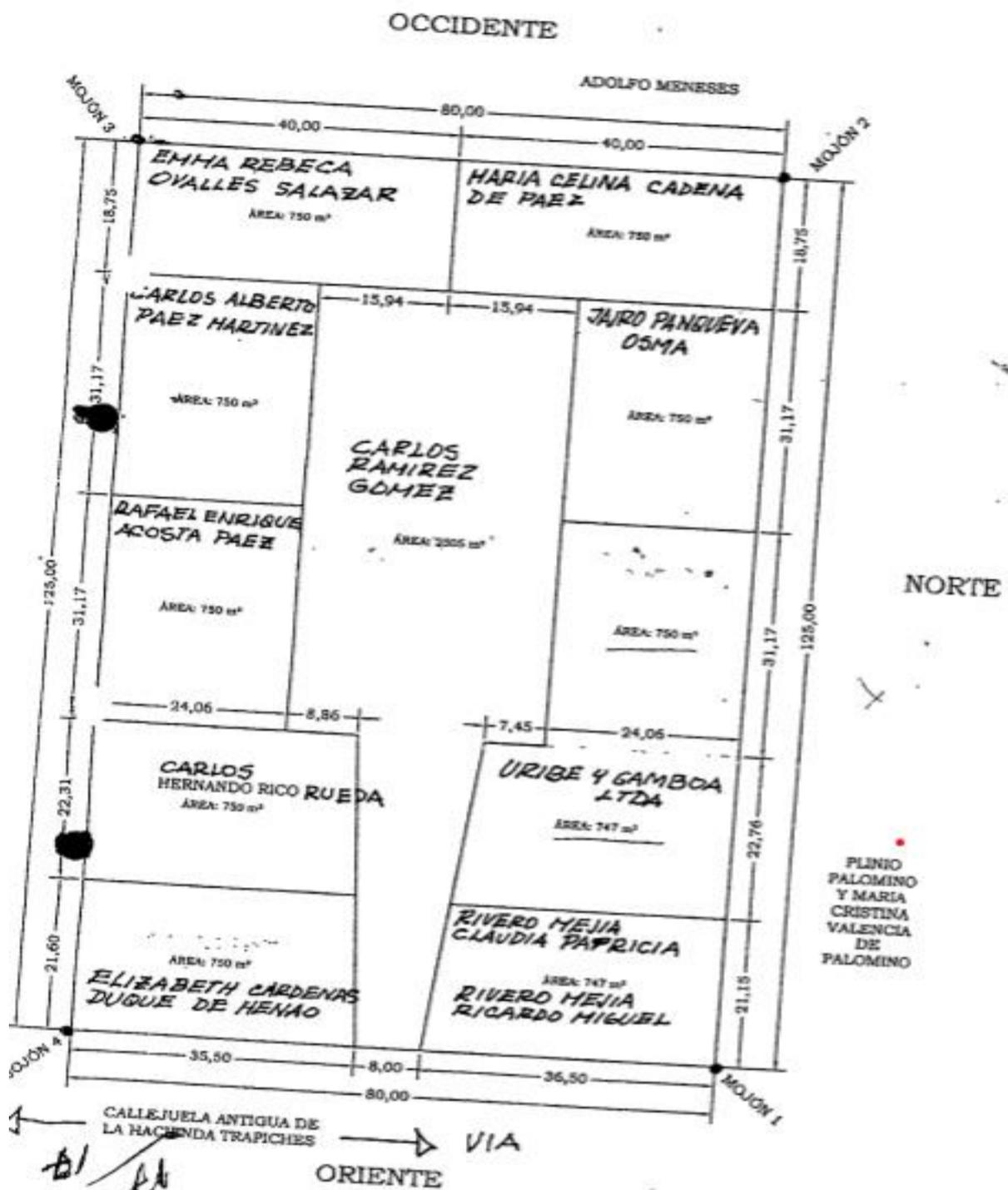
SE asevera lo anterior, por cuanto la Real Academia Española de la Lengua (RAE), diferencia los términos aclarar y modificar, tiene al primero como la acción y efecto de aclarar o aclararse; entendiéndose por aclarar como tornar más claro, clarificar o explicar; en tanto que el vocablo modificación lo detalla como acción y efecto de modificar; ii); y modificar lo define como transformar, cambiar, alterar, variar, mudar.

En el presente asunto, para proceder a revisar, si en efecto la escritura pública No. 2820 del 11 de mayo de 2011, tan solo aclaró los linderos de la escritura pública No. 2442 de fecha 24 de octubre de 1980, ambas de la notaría Segunda, se deben tener en cuenta las ventas parciales realizadas por el aquí demandado, a través de las siguientes escrituras No. 4828 del 26 de diciembre de 1980, venta de Carlos Ramírez Gómez a Carlos Alberto Páez Martínez; No. 4946 del 31 de diciembre de 1980, venta de Carlos Ramírez Gómez a Timoteo Rivera León, No. 4476 del 26 de noviembre de 1981, venta de Carlos Ramírez Gómez a Elizabeth Cárdenas Duque; No. 5132 del 31 de diciembre de 1981, de venta parcial de Timoteo Rivera León a Sociedad Uribe y Gamboa Limitada; No. 4990 del 15 de noviembre de 1982, venta de Carlos Ramírez Gómez A Carlos Hernando Rico Delgado. Como pasa a verse en este primer plano aportado.

PLANO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN CON LAS VENTAS REALIZADAS



PLANO APORTADO POR EL DEMANDADO PARA LA ESCRITURA DE ACLARACIÓN.



Comparadas las escrituras anteriormente mencionadas, se tienen los siguientes hallazgos:

- a) En La escritura pública No 2820 del 11 de mayo de 2011, se señala en su numeral **SEGUNDO**: "Manifiesta el compareciente que por medio del presente instrumento público procede aclarar la citada escritura pública numero dos mil cuatrocientos cuarenta y dos (2422) de fecha veinticuatro (24) días del mes de Octubre, del año mil novecientos ochenta (1980), otorgada en esta misma notaría, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cúcuta, bajo el folio de la Matrícula Inmobiliaria Número 260-26370, en el sentido de aclarar el área del terreno que actualmente tiene el predio, es decir que descontando el área de las ventas parciales hechas por el compareciente **CARLOS RAMIREZ GOMEZ**, el lote de terreno de forma irregular queda con un área superficial

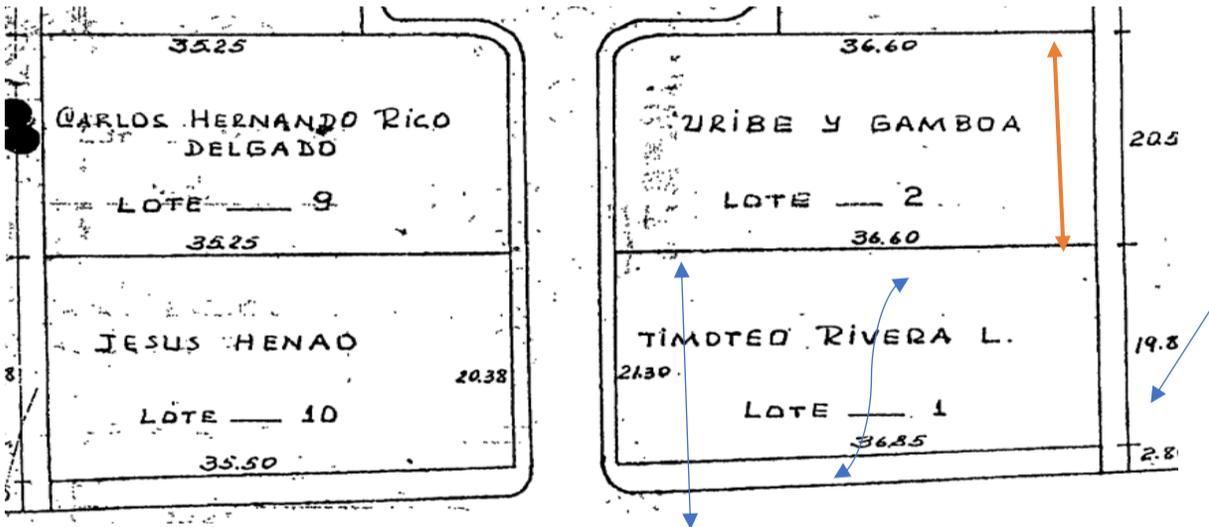
aproximada de DOS MIL QUINIENTO (2500) metros cuadrados, comprendido por los siguientes linderos actuales y correctos-----"

NORTE. - En veintiuno punto quince 21.15 metros con propiedades de Ricardo Miguel y Claudia Patricia Rivero Mejía, en veintidós puntos setenta y seis (22.76) metros con Uribe y Gamboa Ltda. en treinta y uno punto (31.17) metros con N.N. y en treinta y uno punto diecisiete (31.17) metros con Jairo Panqueva Osma.

CONCLUSIÓN:

Este lindero presenta variación frente a lo siguiente:

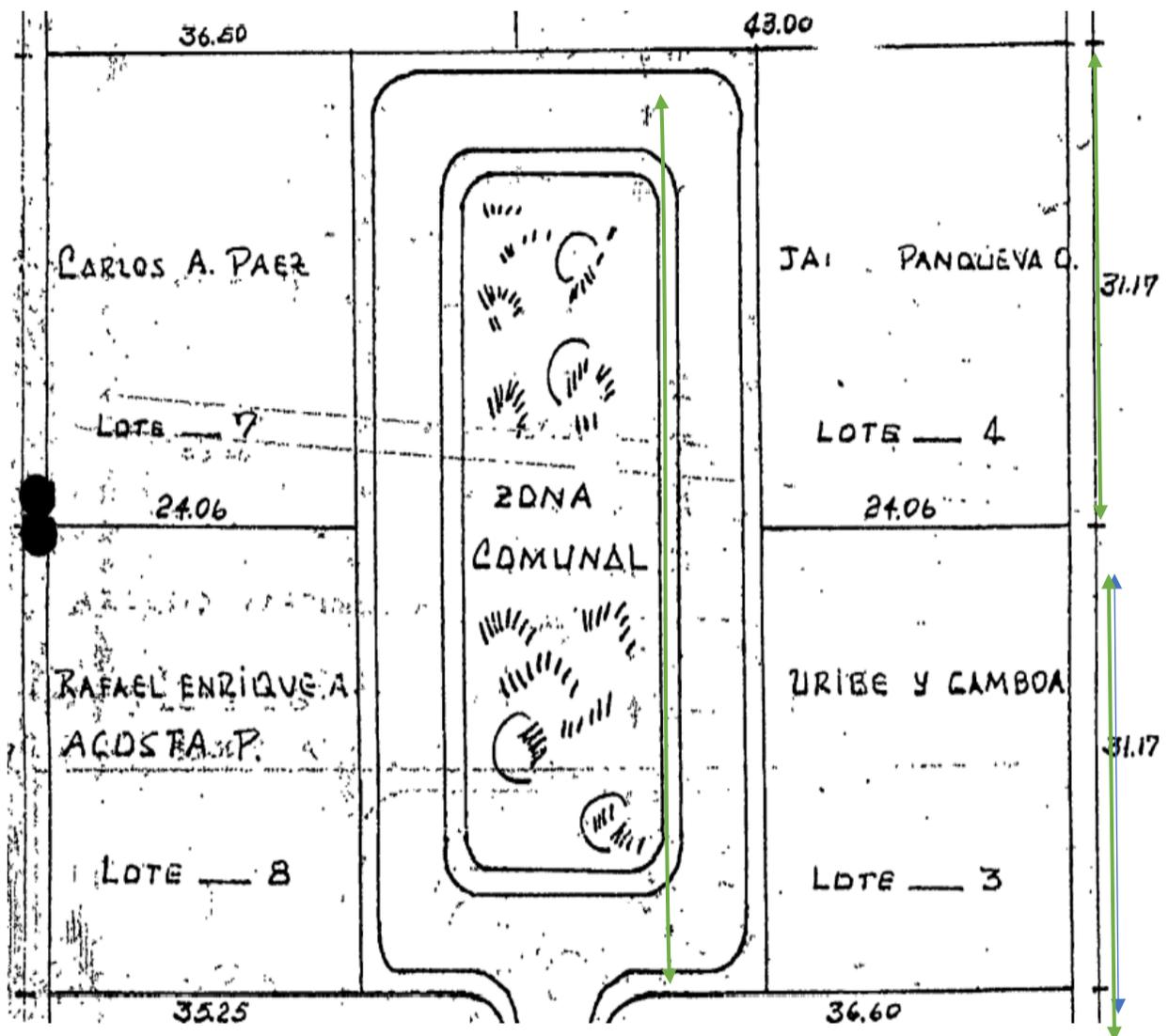
- ▶ El lindero de propiedad de los señores Ricardo Miguel y Claudia Patricia Rivero Mejía, la longitud disminuyó, pues conforme al plano primigenio aportado, era de 21.30 metros y en el plano y escritura de aclaración, se indicó que era de 21.15 metros, como pasa a verse en los planos.
- ▶ Frente al predio de Uribe y Gamboa Ltda, según escritura pública 5132 del 31 de diciembre de 1981, mediante la cual se hizo la compra al señor Timoteo Rivera León, la longitud del lindero era de 20.50 metros y en la escritura de aclaración aumentó a 22.76 metros.



PLANO DE LA ACLARACIÓN



Continuando con el norte, en la escritura 2820 del 11 de mayo de 2011, se indicó que en treinta y uno punto (31.17) metros con N.N. y en treinta y uno punto diecisiete (31.17) metros, con Jairo Panqueva Osma, estos linderos si bien no tuvieron modificación frente a su longitud, también lo es que al occidente no colinda con la zona comunitaria como se plasmó en la escritura pública de venta que les hiciera el demandado, sino que ahora quedó con el predio de Carlos Ramírez Gómez.



LINDERO DEL SUR

Conforme a la escritura pública 2820 del 11 de mayo de 2011, este lindero tiene, *veintiuno punto sesenta (21.60) metros con Elizabeth Cárdenas Duque de Henao, en veintidós puntos treinta y uno (22.31) metros, con Carlos Hernando Rico Rueda, en treinta y uno punto diecisiete (31.17) metros, con Rafael Enrique Acosta Páez, treinta y uno punto diecisiete (31.17) metros, con Carlos Alberto Páez Martínez. treinta y uno punto diecisiete (31.17) metros con Rafael Enrique Acosta Páez.*

→ Conclusión

El lindero de Elizabeth Cárdenas Duque de Henao Presenta variación de la información inicial, según la escritura pública 4476 del 26 de noviembre de 1981, el lindero norte del predio tenía una longitud de 20.38 metros, y en la escritura de aclaración 2820 del 11 de mayo de 2011, presenta una longitud de 21.60 metros.

El lindero del predio de Carlos Hernando Rico Rueda, presenta variación de la información inicial del lindero norte frente a la extensión superficiaria, pues conforme a la escritura pública 4476 del 26 de noviembre de 1981, se indicó que era de 21.27 metros, y en la escritura 2820 del 11 de mayo de 2011, el lindero es de 21.60 metros.

Los predios de Rafael Enrique Acosta y Carlos Alberto Páez Martínez, estos linderos si bien no tuvieron modificación frente a su longitud, también lo es que, al occidente ya no colindan con **la zona reservada para el servicio comunitario**, como quedó plasmado en las escrituras públicas 4820 del 26 de diciembre de 1980, sino con el predio del demandado.

Sumado a lo anterior, en el dictamen pericial aportado al proceso por el señor CARLOS RAMIREZ GOMEZ, la dimensión de los linderos presenta diferencias con el plasmado en la escritura de aclaración, como pasa a verse.

5.1.2 AREAS:

COD	FUENTE	AREA (M2)	AREA TOTAL
1	AREA DEL LOTE	2.500 m ²	2.500 m ²
2	AREA CONSTRUIDA	0 m ²	0 m ²

Nota: Áreas tomadas de certificado de libertad y tradición y recibo Impuesto Predial Unificado.

6.-LINDEROS Y DIMENSIONES

POR EL OCCIDENTE: En 15.94 Mtrs con Maria Celina Cadena de Paez y 15.94 Mtrs con Emma Rebeca Ovalles Salazar

Página 5 de 21



Avaluador Profesional
Filiberto Ernesto Lopez Martinez

POR EL ORIENTE: En 8 Mtrs con la callejuela antigua de la Hacienda los Trapiches en 7.45 Mtrs con Uribe y Gamboa Ltda y en 8.86 Mtrs con Carlos Hernando Rico Rueda
POR EL SUR : En 21.60 Mtrs con Elizabeth Cardenas Duque de Henao en 21.31 con Carlos Hernando Rico Rueda en 31.17 con Rafael Enrique Acosta Paez y en 31.17 Mtrs con Carlos Alberto Paez Martinez
POR EL NORTE: 21.15 Mtrs con propiedades de Ricardo Miguel y Claudia Patricia Rivero Mejia y en 22.76 Mtrs con Uribe y Gamboa Ltda en 31.15 con NN y en 31.17 Mtrs con Jairo Panqueva Osma

Advirtiendo la Sala que, en el dictamen pericial aportado en el acápite de linderos y dimensiones se señaló:

POR EL NORTE: 21.15 metros con propiedades de Ricardo Miguel y Claudia Patricia Rivero Mejía y en 22.76 metros con Uribe y Gamboa Ltda., **en 31.15 con NN** y en 31.17 metros con Jairo Panqueva Osma. (**subrayado por la Sala**)

POR EL SUR: En 21.60 metros con Elizabeth Cárdenas Duque de Henao, **en 21.31 con CARLOS Hernando Rico Rueda**, en 31.17 metros con Rafael Enrique Acosta Páez y en 31.17 metros con Carlos Alberto Páez Martínez.

Escritura 2820 de 11 de mayo de 2011, se plasmó:

POR EL NORTE: 21.15 metros con propiedades de Ricardo Miguel y Claudia Patricia Rivero Mejía y en 22.76 metros con Uribe y Gamboa Ltda., **en 31.17 con NN** y en 31.17 metros con Jairo Panqueva Osma. (**Resalta la Sala**)

POR EL SUR: En 21.60 metros con Elizabeth Cárdenas Duque de Henao, **en 22.31 metros con Carlos Hernando Rico Rueda**, en 31.17 metros con Rafael Enrique Acosta Páez y en 31.17 metros con Carlos Alberto Páez Martínez. (**Resalta la Sala**)

Conclusión:

El lindero del Norte con el predio NN sus dimensiones no son iguales, en el dictamen pericial se marcó un lindero de 31.15 metros con N.N. y en la escritura se indicó que era de 31.17 metros.

El lindero Sur con el predio de **Carlos Hernando Rico Rueda**, sus dimensiones no son iguales, en el dictamen pericial se marcó un lindero de 21.31 metros, mientras que en la escritura se indicó que era de 22.31 metros.

En este orden, de la lectura de los apartes atrás reproducidos, se devela que en este caso, la manifestación de voluntad vertida en la escritura pública No. 2820 del 11 de mayo de 2011, constituye una modificación sustancial de las escrituras públicas No.4820 del 26 de diciembre de 1980, venta de Carlos Ramírez Gómez a Carlos Alberto Páez Martínez; No. 4946 del 31 de diciembre de 1980, venta de Carlos Ramírez Gómez a Timoteo Rivera León, No. 4476 del 26 de noviembre de 1981, venta de Carlos Ramírez Gómez A Elizabeth Cárdenas Duque, No. 5132 del 31 de diciembre de 1981 Venta parcial de Timoteo Rivera León a Sociedad Uribe y Gamboa Limitada, No. 4990 del 15 de noviembre de 1982, venta de Carlos Ramírez Gómez a Carlos Hernando Rico Delgado, pues se memora que conforme a la definición de la palabra aclaración, dicha acción no implica cambios, sino esclarecimiento verbigracia, cuando a partir de hechos inequívocos determinables se descubre lo oscuro; y aquí lo que ocurrió en la instrumentalización de la escritura pública acusada, fue un cambio en las longitudes, linderos y colindancias y es que, para los demandantes, el hecho de que su predio ya no cuente con una zona de entrada por donde lo estableció su vendedor, de manera libre y voluntaria, al momento de realizarles la escritura pública de venta, o una zona comunal, por su puesto modifica las condiciones de su predio, sin que se observe en las escrituras públicas de compra, que dichas colindancias estuvieran

sometidas a algún plazo o condición para no ser modificados, por ejemplo, a que en determinado tiempo se debía construir un conjunto residencial, por lo que independiente de que hubiere existido una sociedad de hecho o no, lo cierto es que, en las escrituras de venta que realizó el demandado, se plasmaron unas características de los predios vendidos, las cuales no pueden ser modificadas por el vendedor, sin la comparecencia de los que pueden verse afectados, es que no se trata simplemente del cambio del nombre de un colindante por otro, sino también de la destinación del predio aledaño.

Entonces reitera la Sala, que lo colegido tiene como respaldo lo previsto en los artículos 102 y 103 del Decreto 960 de 1970, aspecto sobre el cual la Sala de Casación Civil, en sentencia del 14 de diciembre de 2015, radicación SC 17154-2015, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco, se pronunció así:

*“Obsérvese que la primera norma [artículo 102 del Decreto 960 de 1970] de carácter general, obliga a realizar nueva declaración en instrumento separado, con todas las formalidades y en presencia de todos los sujetos que participaron en la negociación inicial; la segunda, excepcionalmente, por el contrario, impone clarificar los desaciertos puramente aritméticos, si los factores que los determinan se hayan fácilmente explicados en el propio documento, relacionados con la descripción de la finca mediante la rúbrica de otro escrito por parte del actual titular del derecho; y el último precepto, a manera de reiteración de los anteriores, **estipula que para aclaraciones de escrituras públicas, que no constituyan cambio en el objeto del contrato, podrá suscribirlo el nuevo titular presentando los soportes que acrediten su calidad, lo mismo que los comprobantes allegados en que se cometió la equivocación y los títulos antecedentes en que aparecieron de manifiesto. Finaliza esta última regla reiterando que, si la equivocación no aparece de bulto, la nueva escritura deberá ser firmada por todos los otorgantes de la que se corrige.** (Resalta la Sala)*

Y también, estableció la Sala, que:

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

Siendo así, si la equivocación u omisión vislumbrada en la expedición de la escritura pública –matriz o inicial-, compromete aspectos esenciales para su validez, tal irregularidad trae como consecuencia su declaratoria de invalidez absoluta por cuanto la modificación de linderos amparada como aclaratoria de los mismos implicaba la concurrencia de todos los intervinientes de la escritura matriz porque así lo exige el

artículo 103 aludido cuando dice que si "se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral", la nueva escritura pública debe ser corrida "por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido" (art. 102 citado).

Por tanto, como quiera que el artículo 99 del Decreto Ley 960 de 1970, dispone que "**Desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras en que se omite el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos: (...) 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación**"; así se declarará en lo que hace referencia a la escritura pública No. 2820 del 11 de mayo de 2011, aclaratoria de la escritura pública No. 2242 del 24 de octubre de 1980, porque, como ya se dijo, no intervino en esta última ninguno de los compradores de las ventas parciales, a quienes se les variaron las longitudes o colindantes de los predios vendidos por el demandado.

Aunado a lo anterior, el inciso 2º artículo 49 del Decreto 2148 de 1983, por el cual se reglamentan los Decretos-leyes 960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1973, dispone que: "El error en los linderos que no configure cambio en el objeto del contrato, se *aclarará únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere él de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. **Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige**".*

En ese orden de ideas, no es como lo entiende el demandado que las transacciones que realizó con los demandantes fueron simples ventas y que por tal circunstancia, puede motu proprio corregir las longitudes y colindancias del predio restante, cuando dicha corrección afecta los predios de los actores.

Por lo anteriormente expuesto y como quiera que los reparos endilgados por el recurrente no tienen el asidero fáctico y jurídico suficiente para derribar el fallo confutado, habrá de confirmarse la sentencia de fecha 12 de julio de 2023, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de los Patios, por las motivaciones aquí esbozadas y por las resultas de la alzada, se condenará en costas al recurrente.

En mérito de lo expuesto, EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA, SALA CIVIL FAMILIA administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

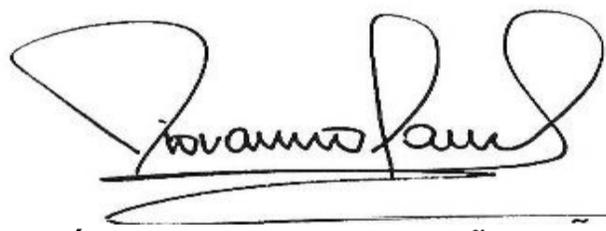
PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia del 12 de julio de 2023, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de los Patios, dentro del presente asunto, conforme a los argumentos consignados en la parte considerativa de este fallo.

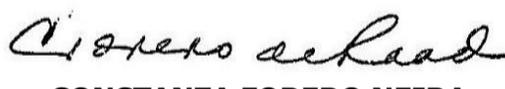
SEGUNDO: Condenar en costas de esta instancia al recurrente. En auto aparte, la Magistrada sustanciadora fijará el monto de las agencias en derecho.

TERCERO: En firme esta Sentencia, devuélvase el expediente al Despacho de origen, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


BRIYIT ROCÍO ACOSTA JARA
Magistrada


ÁNGELA GIOVANNA CARREÑO NAVÁS
Magistrada


CONSTANZA FORERO NEIRA
Magistrada

(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada", en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional).