

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VENECIA – ANTIOQUIA

Veintitrés (23) de Abril de dos mil veinticuatro
(2024)

Interlocutorio	338
Proceso	Declarativo de Pertenencia
Demandantes	Mónica Patricia Granada Carmona y Luis Rafael Torralvo Hernández
Demandados	Leonel Antonio Martínez Taborda, Carlos Enrique Martínez Taborda, Ernesto Antonio Martínez Taborda, Liliana Beatriz Muñoz Álvarez y María Eugenia Tobón de Jaramillo y demás personas indeterminada
Radicado	05861 40 89 001 2021 00026- 00
Decisión	Corrige nota devolutiva de la Oficina de Registro y de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia y ordena inscribir sentencia de pertenencia

Verificado el trámite del presente proceso, observa la suscrita que en audiencia celebrada el día 21 de Septiembre de 2023 dictó sentencia que acogió las pretensiones de la parte demandante ordenando lo siguiente en su parte resolutive:

“En mérito de lo expuesto, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el Juzgado Promiscuo Municipal de Venecia, Antioquia, FALLA

PRIMERO. Declarar que los señores MONICA PATRICIA GRANADA CARMONA identificada con cédula Nro.42.786.474 y el señor LUIS RAFAEL TORRALVO HERNANDEZ identificado con cédula de ciudadanía Nro. 73.123.857 han adquirido por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio pleno y absoluto del inmueble que se que se detalla a continuación:

*Venecia, Antioquia, Calle 51 No. 50 - 34 frente al parque principal.
E-mail: j01prmunicipalvenec@cendoj.ramajudicial.gov.co*

Predio situado en el Paraje el Palmichal municipio de Venecia Antioquia denominado “El Refresco” identificado con el F.M 010-5706, con un área actualizada de SEISCIENTOS VEINTICUATRO (624) metros cuadrados con TRECIENTOS TREINTA Y NUEVE (339) CENTIMETROS CUADRADOS identificada con los siguientes linderos: “LINDERO 1 (NORORIENTE): con el predio identificado con MI:010-6708, hoy con EDUAR MORATO RUEDA, quien es propietario en común y proindiviso del predio identificado con MI: 010-6708, junto con MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P11 de coordenadas N=1153405 m, E=817585 m), en dirección Noroccidente con una distancia acumulada de 21,14 m, hasta el P1 (de coordenadas N=1153419 m, E= 817569 m). LINDERO 2. (NOROCCIDENTE): con el predio identificado con MI:010-5706, perteneciente a la fecha de los señores Carlos Enrique Martínez Taborda, Leonel Antonio Martínez Taborda, Ernesto Antonio Martínez Taborda y Liliana Beatriz Muñoz Álvarez, “lote de mayor Extensión”, posee a la fecha la señora Liliana Beatriz Muñoz Álvarez, partiendo del P1, con coordenadas N=1153419 m, E=817569 m, en sentido Suroccidente, en línea quebrada, pasando por el P15 de coordenadas N=1153407 m, E=817553 m), con una distancia acumulada de 28,69 m, hasta el P14 (de coordenadas N=1153401 m, E=817547 m). LINDERO 3. (SUROCCIDENTE): con el predio identificado con MI:010-5706, perteneciente a la fecha de los señores Carlos Enrique Martínez Taborda, Leonel Antonio Martínez Taborda, Ernesto Antonio Martínez Taborda y Liliana Beatriz Muñoz Álvarez, “lote de mayor Extensión”, posee a la fecha el señor Carlos Enrique Martínez Taborda, partiendo del P14, con coordenadas N=1153401 m, E=817547 m, en sentido Suroriente en línea recta, con una distancia de 20,99 m, hasta el P5 (de coordenadas N=1153386 m, E=817560 m). LINDERO 4. (SURORIENTE): con Servidumbre con acceso al predio que posee el señor Carlos Enrique Martínez Taborda, que hace parte del predio con MI:010- 5706, perteneciente a la fecha de los señores Carlos Enrique Martínez Taborda, Leonel Antonio Martínez Taborda, Ernesto Antonio Martínez Taborda y Liliana Beatriz Muñoz Álvarez, “lote de mayor Extensión”, partiendo del P13, con coordenadas N=1153386 m, E=817560 m, en sentido Nororiente, en línea quebrada, P12 de coordenadas N=1153402 m, E=817580 m, con una distancia acumulada de 31,06 m, hasta el P11 de coordenadas N=1153405 m, E=817585 m Punto de partida.” Destinación del inmueble: Vivienda Campesina.

LINDEROS ACTUALIZADOS DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION:

*Venecia, Antioquia, Calle 51 No. 50 - 34 frente al parque principal.
E-mail: j01prmunicipalvenec@cendoj.ramajudicial.gov.co*

El citado inmueble de menor extensión hace parte de un inmueble de mayor extensión identificado con el F.M 010-5706 ubicado en el Paraje Palmichal del Municipio de Venecia Antioquia, denominado “El Refresco”, con una área actualizada de 3.837 metros cuadrados, según dictamen pericial practicado por el perito Manuel Alejandro Cano Mejía , demarcado por los siguientes linderos actuales inmueble de mayor extensión: “LINDERO 1. (NORORIENTE): con el VIA terciaria que va hacia Venecia, partiendo del P7, con coordenadas N=1153382 m, E=817586 m, en sentido Sur Occidente en líneas quebradas, pasando por los puntos P8 (de coordenadas N=1153393 m, E=817585 m), P9 (de coordenadas N=1153401 m, E=817582 m), P10 (de coordenadas N=1153401 m, E=817582 m), con una distancia acumulada de 25,49 m, hasta el P11 (de coordenadas N=1153405 m, E=817585 m). Sigue por el mismo cuadrante. LINDERO 2. (NORORIENTE): con el predio identificado con MI:010-6708, hoy con EDUAR MORATO RUEDA, quien es propietario en común y proindiviso del predio identificado con MI: 010- 6708, junto con MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P11 de coordenadas N=1153405 m, E=817585 m), en dirección Noroccidente con una distancia acumulada de 41,83 m, hasta el P2 (de coordenadas N=1153419 m, E=817555 m). LINDERO 2. (NOROCCIDENTE): con el predio identificado con MI:010-6708, hoy con EDUAR MORATO RUEDA, quien es propietario en común y proindiviso del predio identificado con MI: 010- 6708, junto con MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P2 de coordenadas N=1153419 m, E=817555 m, en dirección Suroccidente con una distancia acumulada de 47,36 m, hasta el P3 (de coordenadas N=1153407 m, E=817555 m). Sigue por el mismo cuadrante. LINDERO 3 (NOROCCIDENTE): con Posesión de la señora MARIA EUGENIA TOBON DE JARAMILLO Estando dentro del predio identificado con MI: 010-6708, perteneciente a los señores EDUAR MORATO RUEDA, MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P3 de coordenadas N=1153407 m, E=817555 m, en dirección Suroccidente con una distancia de 10,20 m, hasta el P4 (de coordenadas N=1153401 m, E=817508 m). LINDERO 3 (SUROCCIDENTE): con Posesión de la señora MARIA EUGENIA TOBON DE JARAMILLO Estando dentro del predio identificado con MI: 010-6708, perteneciente a los señores EDUAR MORATO RUEDA, MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ

ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P4 de coordenadas N=1153401 m, E=817508 m, en dirección Suroriente con una distancia de 67,74 m, hasta el P5 (de coordenadas N=1153344 m, E=817545 m). LINDERO 4. (SURORIENTE): con el predio identificado con MI:010-2191, perteneciente A la Señora MARIA EUGENIA TOBON DE JARAMILLO, partiendo del P5, con coordenadas N=1153344 m, E=817545 m, en sentido Nororiente en líneas semi quebradas, con una distancia acumulada de 55,7 m, hasta el P7 (de coordenadas N=1153382 m, E=817586 m), punto de partida” Destinación: vivienda campesina.

LINDEROS ANTIGUOS DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICION: “1El lote de mayor extensión, es un lote de terreno mejorado con café denominado “El refresco” situado en el paraje de Palmichal de este municipio y alinderado así: Por cabecera con la servidumbre de tránsito de palmichal y propiedad de Rubén Martínez; por un costado con propiedad de Faustino Calle (sic), por otro costado y pie con predio del mismo Martínez. Lo anterior con base a la ESCRITURA NRO. 16 DE FECHA ENERO 29 DE 1.938 DE LA NOTARIA UNICA DE VENECIA”.

LINDEROS DEL LOTE RESTANTE DE MAYOR EXTENSIÓN LUEGO DE DESGAJAR EL INMUEBLE OBJETO DE PRESCRIPCION: lote remanente o restante del inmueble identificado con el F.M 010-5706 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia queda con un área de 3.212 metros cuadrados identificado con los siguientes linderos: “LINDERO 1. (NORORIENTE): con el VIA terciaria que va hacia Venecia, partiendo del P7, con coordenadas N=1153382 m, E=817586 m, en sentido Sur Occidente en líneas quebradas, pasando por los puntos P8 (de coordenadas N=1153393 m, E=817585 m), P9 (de coordenadas N=1153401 m, E=817582 m), P10 (de coordenadas N=1153401 m, E=817582 m), con una distancia acumulada de 25,49 m, hasta el P11 (de coordenadas N=1153405 m, E=817585 m). Sigue por el mismo cuadrante. LINDERO 2. (NORORIENTE): con el predio que poseen la señora MÓNICA PATRICIA GRANADA CARMONA y el señor LUIS RAFAEL TORRALVO HERNÁNDEZ partiendo del P11 (de coordenadas N=1153405 m, E=817585 m), en dirección Suroccidente en línea semi quebrada, pasando por el punto P12 (de coordenadas N= 1153402 m, E= 817580 m), hasta el P13 (de

coordenadas N= 1153386 m, E= 817560 m), con una distancia acumulada de 31,06 m, seguidamente desde el P13 de coordenadas N= 1153386 m, E= 817560 m), en dirección Noroccidente en línea Recta con una distancia de 20,99 m, hasta el P14 (de coordenadas N= 1153401 m, E= 817547 m), seguidamente en dirección Nororiente en línea semi quebrada, pasando por el punto 15 (de coordenadas N= 1153407 m, E= 817553 m), con una distancia acumulada de 28,69 m, hasta el P1 (de coordenadas N= 1153419 m, E= 817569 m). Sigue por el mismo cuadrante. LINDERO 2. (NORORIENTE): con el predio identificado con MI:010-6708, hoy con EDUAR MORATO RUEDA, quien es propietario en común y proindiviso del predio identificado con MI: 010-6708, junto con MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P1 de coordenadas N= 1153419 m, E= 817569 m), en dirección Noroccidente con una distancia acumulada de 21,69 m, hasta el P2 (de coordenadas N=1153419 m, E=817555 m). LINDERO 2. (NOROCCIDENTE): con el predio identificado con MI:010-6708, hoy con EDUAR MORATO RUEDA, quien es propietario en común y proindiviso del predio identificado con MI: 010- 6708, junto con MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P2 de coordenadas N=1153419 m, E=817555 m, en dirección Suroccidente con una distancia acumulada de 47,36 m, hasta el P3 (de coordenadas N=1153407 m, E=817555 m). Sigue por el mismo cuadrante. LINDERO 3 (NOROCCIDENTE): con Posesión de la señora MARIA EUGENIA TOBON DE JARAMILLO Estando dentro del predio identificado con MI: 010-6708, perteneciente a los señores EDUAR MORATO RUEDA , MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P3 de coordenadas N=1153407 m, E=817555 m, en dirección Suroccidente con una distancia de 10,20 m, hasta el P4 (de coordenadas N=1153401 m, E=817508 m). LINDERO 3 (SUROCCIDENTE): con Posesión de la señora MARIA EUGENIA TOBON DE JARAMILLO Estando dentro del predio identificado con MI: 010-6708, perteneciente a los señores EDUAR MORATO RUEDA , MARTHA LUCIA MARTINEZ ACEVEDO, NANCY DEL SOCORRO MARTINEZ ACEVEDO, KARINA SANCHEZ VARELA, partiendo del P4 de coordenadas N=1153401 m, E=817508 m, en dirección Suroriente con una distancia de 67,74 m, hasta el P5 (de coordenadas N=1153344 m, E=817545 m). LINDERO 4. (SURORIENTE): con el predio identificado con MI:010-2191, perteneciente A la Señora MARIA EUGENIA TOBON DE JARAMILLO, partiendo del P5, con

coordenadas N=1153344 m, E=817545 m, en sentido Nororiente en líneas semi quebradas, con una distancia acumulada de 55,7 m, hasta el P7 (de coordenadas N=1153382 m, E=817586 m), punto de partida” Destinación vivienda campesina.

SEGUNDO. Se Ordena el registro de esta sentencia, para lo cual se ordena librar comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia (Ant), para que inscriba la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 010-5706 cancelar la medida cautelar que recae sobre el predio en virtud de este proceso judicial y para que abra un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al inmueble objeto de prescripción, debidamente identificada.

TERCERO. Se fijan como honorarios definitivos al perito la suma de \$1.200.000 los cuales serán cancelados por la parte demandante, adicionalmente y teniendo en cuenta el trabajo desplegado por el curador que asistió de forma presencial a las diligencias programadas por el despacho se le fijará por concepto de gastos de curaduría la suma de \$400.000.

CUARTO: Contra esta sentencia no procede ningún recurso por tratarse de un asunto de mínima cuantía, esta decisión queda notificada en estrados y en firme debidamente ejecutoriada el día 21 de Septiembre de 2023 siendo las 11:50”

Con posterioridad este despacho judicial emite los correspondientes oficios dirigidos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia, con el fin de cancelar la medida cautelar de inscripción de la demanda que había sido registrada en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 010- 5706 y para que se inscriba la citada sentencia en el referido folio.

La Oficina de Registro y de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia con radicación 2023-010-61186 emitió la siguiente nota devolutiva:

1: OTROS

1. LA MEDIDA CAUTELAR QUE ORDENA CANCELAR NO FIGURA REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. (ART. 62 DE LA LEY 1579 DE 2012).

2. EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE EL ÁREA Y/O LOS LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN -ACTUALIZACIÓN ÁREA Y LINDEROS- CITADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO Y LOS INSCRITOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA Y/O ANTECEDENTES QUE SE ENCUENTRAN EN ESTA OFICINA DE REGISTRO (ART. 8, PARÁGRAFO 1 DEL ART. 16, ART. 29 Y ART. 40 DE LA LEY 1579 DE 2012, INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA 01-11 DE 2010 SNR-IIGAC, RESOLUCIÓN CONJUNTA NÚMERO SNR 11344 - IGAC 1101 DE DICIEMBRE 31 DE 2020, Y DECRETO 148 DE 2020) ARTICULO 400 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

EL CAMBIO DE ÁREA Y/O LINDEROS YA SEA QUE IMPLIQUE DISMINUCIÓN, AUMENTO O ACTUALIZACIÓN, PROCEDERÁ MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO PROFERIDO POR EL GESTOR CATASTRAL COMPETENTE. DECRETO 148 DE 2020. -ACTUALIZACIÓN LINDEROS PREDIO MAYOR EXTENSIÓN-

3. EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE LA SUMATORIA DEL ÁREA DADA AL PREDIO PRESCRITO Y LA DEL LOTE RESTANTE CON LA DEL ÁREA ACTUALIZADA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN

(ÁREA PREDIO PRESCRITO 824,339M2 + ÁREA PREDIO RESTANTE 3,212 M2 = 3,836,339 M2.

ÁREA DADA AL PREDIO MAYOR EXTENSIÓN 3,837 M2.

4. A EFECTOS DE INSCRIBIR EL ACTO DE DECLARACIÓN PARTE RESTANTE, NO SE DA RAZÓN DEL TITULAR Y/O TITULARES DEL PLENO DOMINIO DEL CITADO LOTE. (ARTICULO 8, PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 16, ARTICULO 29 Y ARTICULO 45 Y 49 LEY 1579 DE 2012

Con el fin de subsanar la nota devolutiva considera el despacho que es necesario abordar el estudio de cada uno de los puntos planteados por la Oficina de Registro y de Instrumentos de Fredonia Antioquia, reiterando de forma respetuosa que en el caso concreto es procedente la inscripción de la sentencia Nro. 077 del 21 de septiembre de 2023 con las correspondientes correcciones que se hacen a continuación:

1. “La medida cautelar que ordena cancelar no figura registrada en el folio de matrícula inmobiliaria” Respuesta: En el expediente digital obra el oficio Nro. JPMV21-0128 del 06 de abril de 2021, mediante el cual se comunicaba la medida cautelar de la inscripción de la demanda a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia, sin embargo si la apoderada de la parte demandante no canceló los gastos de registro o no lo radicó en la citada oficina, ello no impide la inscripción de la sentencia Nro. 077 del 21 de septiembre de 2023 con sus correspondiente correcciones, toda vez que dicha medida cautelar lo que busca es brindar publicidad al trámite del proceso de pertenencia, publicidad que ya fue garantizada a través de la publicación de la valla de que trata el artículo 375 numeral 7 del C.G.P y los correspondientes emplazamientos insertos en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, al punto que comparecieron algunos de los demandados en el proceso de la referencia y los demás fueron representados por Curador ad-litem . Por lo anterior considera el despacho que dicha causal de devolución no afecta en nada la orden judicial plasmada en la sentencia Nro. 077 del 21 de

septiembre de 2023, consistente en inscribir a favor de los demandantes la titularidad de dominio que fue reconocida.

2. “Existe incongruencia entre el área y/o los linderos del predio de mayor extensión- actualización área y linderos citados en el presente documento y los inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y/o antecedentes que se encuentran en esta oficina de registro (art.8 parágrafo 1 del art. 16, art.29 y artículo 49 de la Ley 1579 de 2012.... El cambio de área y/o linderos ya sea que implique disminución, aumento o actualización, procederá mediante acto administrativo proferido por el Gestor Catastral competente Decreto 148 de 2020- Actualización linderos predio de mayor extensión.”

Respuesta: En relación a las finalidades del proceso de pertenencia la Corte Suprema de Justicia en abundante jurisprudencia¹ entre ellas la sentencia STC5749 del 24 de mayo de 2021 M.P Luis Armando Tolosa Villabona indicó lo siguiente: ““(…) Por sabido se tiene que, el proceso de pertenencia está concebido, en principio, para que quien posee una cosa como señor y dueño se haga a su dominio por el modo de la prescripción adquisitiva, en donde esta declaración “implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere. Es una de las prerrogativas más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con un decisivo raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatuta constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991” (CSJ SC16250-2017 de 9 de oct. de 2017, rad. 2011-00162-01), lo que significa que el juicio de usucapión tiene la virtualidad de permitir al poseedor adquirir el derecho del propietario precedente, libre de vicios, dando así seguridad jurídica a esa relación patrimonial”.

“3.3.2. Esa posibilidad de adquirir la propiedad libre de cualquier vicio que la embarace, por el modo de la prescripción adquisitiva no está vedada a quien ya tiene la condición de propietario, en razón de su inscripción como titular del derecho de dominio, antes por el contrario, se ha considerado procedente que quien está en esa situación puede acudir a

¹ CSJ. SC de 22 de agosto de 2006, exp. 25843-3103-001-2000-00081-01, CSJ. SC de 31 de agosto de 2010, exp. 54001-3103-001-1994-09186-01, CSJ SC2776-2019, CSJ STC4072-2020, CSJ SC12323-2015, CSJ SC11444-2016

este mecanismo para sanear los títulos de su tradición (...).”

“(...) 3.3.3. Resulta de lo dicho que, sea que se trate de mero poseedor o titular de dominio que pretenda sanear su tradición, en el proceso de pertenencia estarán obligados a demostrar que se posee el bien con ánimo de señor y dueño en los términos y condiciones que impone la ley, para abrir paso a la declaración de prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, sin que por el hecho de tener un título inscrito se exima al demandante de demostrar todos y cada uno de los presupuestos de la usucapión, antes referidos.”

De lo dicho entonces se concluye que el proceso de pertenencia a más de otorgar la titularidad de dominio al poseedor de un bien inmueble también tiene por finalidad sanear su tradición, de allí entonces que si bien en el caso concreto el bien inmueble identificado con el F.M 010-5706, en la base de datos de la autoridad catastral y de la Oficina de Registro y de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia posee un área distinta a la actualizada a través de la presente sentencia, lo cierto es que a través del proceso de pertenencia se reitera se puede sanear la tradición de bien inmueble, en consecuencia para llegar a la conclusión plasmada en la correspondiente decisión judicial el despacho efectuó estrictas labores de corroboración como el análisis de títulos antecedentes, se nombró experto perito que a través del levantamiento en campo del correspondiente polígono conforme a títulos antecedentes, identificó el inmueble a partir de su ubicación, cabida, linderos y destinación, se practicó la correspondiente inspección judicial y se concluyó que el bien inmueble identificado con el F.M 010-5706 posee un área real correspondiente a 3.837,216 m², tal como se observa a continuación:



Pero adicional al anterior argumento, se tiene que la información que reposa ante la autoridad Catastral tal como lo establece el Decreto 148 de 2020 en el **ARTÍCULO 2.2.2.1.2 literal E)** “La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede

alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.” Contrario a lo que ocurre en el proceso de pertenencia que si constituye título de dominio, por tratarse de un modo originario de adquirir los bienes ajenos y tiene por virtud sanear los vicios de la propiedad o tradición, entre ellos el área o cabida del inmueble.

En el caso concreto no es necesario para los poseedores adelantar como lo sugiere la señora Registradora proceso de deslinde y amojonamiento regulado en el artículo 400 del C.G.P, debido a que los demandantes durante su periodo de posesión no han presentado perturbaciones con vecinos por la delimitación de la heredad que les pertenece, por el contrario se concluyó de la pruebas practicadas con audiencia de la parte demandada y curador ad-litem que su posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, incluso limitada y exclusiva a la porción del predio que habían adquirido e identificado años atrás a partir del señalamiento de los correspondientes linderos por parte del vendedor.

En este orden de ideas y de conformidad con el artículo 1889 del Código Civil, el despacho no puede reconocer más área de la que existe en posesión por parte de los demandantes, so pretexto que el inmueble de mayor extensión en las bases de datos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos posee un área superior a la real aclarando que el título antecedente proviene de la ESCRITURA NRO. 16 DE FECHA ENERO 29 DE 1.938, obrar de tal forma sería una actuación excesiva por parte del despacho que conculcaría derechos no solo de los demandados sino de terceros en general.

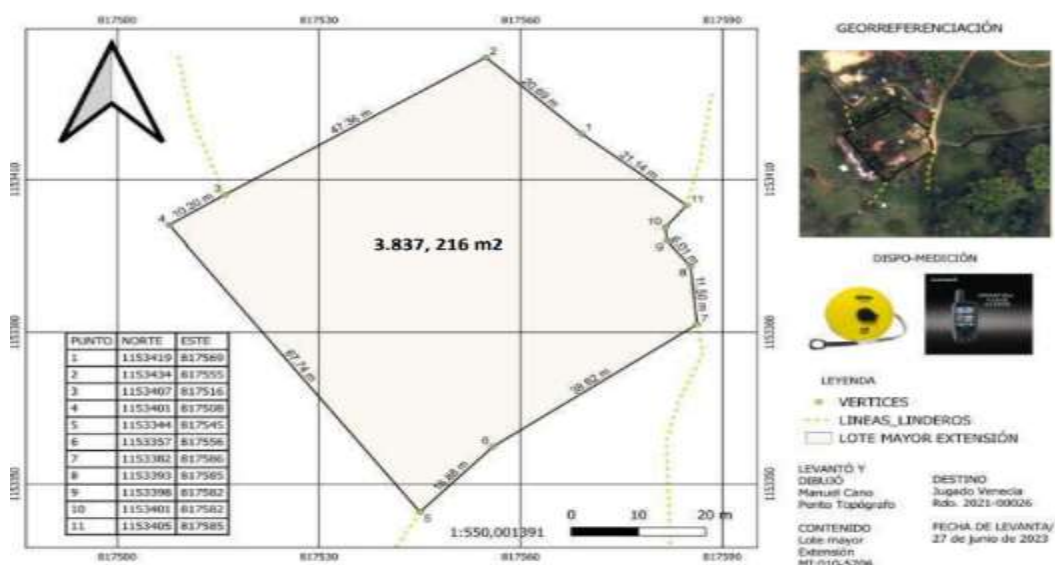
Por lo anteriores argumentos reitero la orden judicial consistente en inscribir en el F.M 010-5706 de la Oficina de Registro y de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia, la sentencia Nro. 077 del 21 de septiembre de 2023, con las correcciones que aquí se plasman.

3. “Existe incongruencia entre la sumatoria del área dada al predio prescrito y la del lote restante con la del área actualizada.”

Respuesta: este despacho judicial requirió al perito DR. MANUEL ALEJANDRO CANO MEJIA para que aclarara al despacho el área exacta y linderos del predio de mayor extensión, del predio prescrito y del lote restante

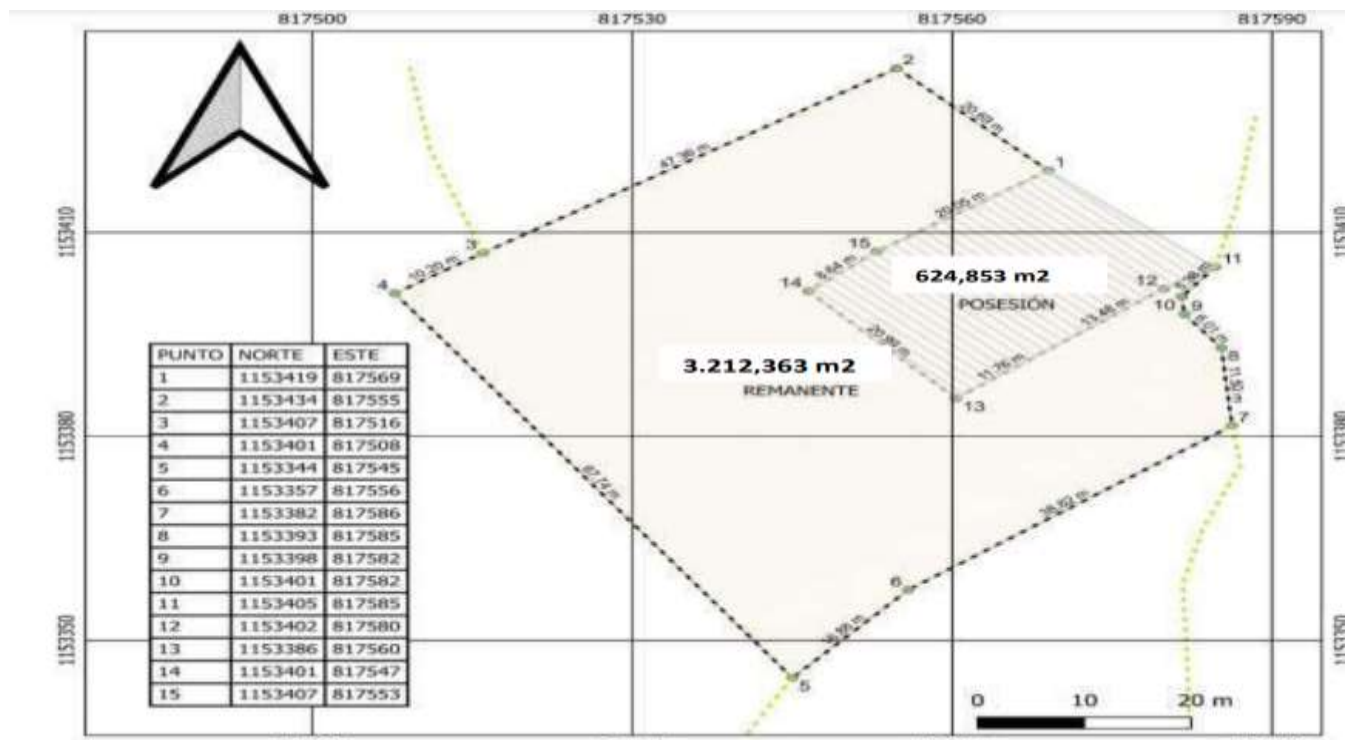
Manifestando lo siguiente y ratificando los linderos que están descritos en la sentencia:

“De acuerdo con los anteriores linderos del INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION, EL ÁREA de referencia determinada según polígono según levantamiento en campo, modelado en QGIS V.3,2 para el citado bien es de: 3.837,216 m². ÁREA DE: TRES MIL, OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON DOSCIENTOS DIESISEIS CENTIMETROS CUADRADOS.



LINDEROS Y AREA DEL INMUEBLE OBJETO DE PRESCRIPCION: “De acuerdo con los anteriores linderos, EL ÁREA de referencia determinada según polígono levantamiento en campo, modelado en QGIS V.3,2 para el citado bien es de: 624,853 m² ÁREA DE: SEISCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS”.

LINDEROS Y AREAS DEL INMUEBLE O LOTE RESTANTE O REMANENTE: “De acuerdo con los anteriores linderos, EL ÁREA de referencia determinada según polígono según levantamiento en campo, modelado en QGIS V.3,2 para el citado bien es de: 3.212,363 m².”



“CONCLUSIÓN Una vez rectificadas las coordenadas tomadas en campo, se precisaron las áreas correspondientes, concluyendo que hubo diferencias a las que se presentaron en la sentencia por no tener en cuenta algunos decimales, es por esta razón se precisan así:

ANÁLISIS DETALLADO DE ÁREAS, TENIENDO EN CUENTA LOS DECIMALES			
ITEM	ÁREA (m²) MI:010- 5706 Mayor Extensión	ÁREA (m²) POSESIÓN	REMANENTE Del lote de Mayor Extensión
LOTE	3.837,216 m²	624,853 m²	3.212,363 m²

De lo transcrito en la complementación al dictamen pericial se ratifican los linderos plasmados en la sentencia respecto al lote de mayor extensión, lote objeto de prescripción y lote restante o remanente. De conformidad con el artículo 286 del C.G.P en relación al área del inmueble de mayor extensión, área de posesión y área del lote remanente, por tratarse de un error aritmético, el despacho de oficio lo corrige quedando con las siguientes áreas:

ANÁLISIS DETALLADO DE ÁREAS, TENIENDO EN CUENTA LOS DECIMALES			
ITEM	ÁREA (m2) MI:010- 5706 Mayor Extensión	ÁREA (m2) POSESIÓN	REMANENTE Del lote de Mayor Extensión
LOTE	3.837,216 m2	624,853 m2	3.212,363 m2

4. “A efectos de inscribir el acto de declaración parte restante, no se da razón del titular y/o titulares del pleno dominio del citado lote”

Respuesta: El despacho considera de forma respetuosa que la citada causal de devolución es inane o innecesaria, debido a que sin duda alguna la sentencia de pertenencia no altera la titularidad de los propietarios inscritos respecto al predio restante o lote remanente, información que reposa en la misma Oficina de Registro y de Instrumentos Públicos de Fredonia y que incluso la señora Registradora certificó a solicitud de la parte demandante en los siguientes términos:

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
el poder de la ley

CERTIFICACION PARA PROCESO DE PERTENENCIA

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA DE PLENO DOMINIO
CERTIFICADO NO. 11
LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL FREDONIA, ANTIOQUIA
QUE PARA LOS EFECTOS DE LO ESTABLECIDO EN EL LITERAL A) DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY 1561 DE 2012 O EN LO
DISPUERTO POR EL ARTÍCULO 375 DE LA LEY 1564 DE 2014, Y EN VIRTUD DE LO SOLICITADO, MEDIANTE TURNO
2021-010-1-641 DE FECHA 05 DE FEBRERO DE 2021.

CERTIFICA:

PRIMERO: QUE CON LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN APORTADA POR EL USUARIO: 1 ¿ DERECHO DE PETICIÓN SIN FECHA, SUSCRITO POR EL APODERADO DE LA SEÑORA JULIANA ISABEL GONZALEZ BERRIO, SOLICITANDO LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO ESPECIAL PARA PROCESO DE PERTENENCIA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 010-5706. INDICANDO ADEMÁS COMO DIRECCIÓN DEL PREDIO VEREDA PALMICHAL, ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA, CÓDIGO CATASTRAL 2001000070073000000, CON UN ÁREA DE 620 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE. 2 ¿ COPIA DE LA FACTURA DEL IMPUESTO PREDIAL NÚMERO 750954 EXPEDIDO POR EL MUNICIPIO DE VENECIA, A NOMBRE DE LEONEL ANTON IO MARTINEZ TABORDA, 3 ¿ COPIA DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 010-5706. SE CONSULTÓ LA BASE DE DATOS DE LA OFICINA DE REGISTRO, CON TURNO DE RADICACIÓN NÚMERO 2021-010-2-12, ENCONTRÁNDOSE QUE EL BIEN OBJETO DE SOLICITUD, PREDIO DENOMINADO ¿ EL REFRESCO¿, SITUADO EN LA VEREDA DE PALMICHAL, ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA, TIENE ASIGNADO MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 010-5706, Y NO PROVIENE DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN.

SEGUNDO: EXISTEN INSCRIPCIONES Y/O REGISTROS ASÍ: 1. SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 1988 DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL VENECIA, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1988- MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 010-5706. 2 . ESCRITURA NÚMERO 124 DE 3 DE AGOSTO DE 2017 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE VENECIA, REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DE 2017, MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 010-5706. -----

TERCERO: EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL ANTERIOR OBJETO DE LA BÚSQUEDA CON LOS DATOS OFRECIDOS EN EL DOCUMENTO APORTADO POR EL USUARIO O ENCONTRADOS EN LOS ARCHIVOS DE LA OFICINA DE REGISTRO, ESTOS SON: 1 ¿ DERECHO DE PETICIÓN SIN FECHA, SUSCRITO POR EL APODERADO DE LA SEÑORA JULIANA ISABEL GONZALEZ BERRIO, SOLICITANDO LA EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO ESPECIAL PARA PROCESO DE PERTENENCIA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 010-5706, INDICANDO ADEMÁS COMO DIRECCIÓN DEL PREDIO VEREDA PALMICHAL, ARA RURAL DEL MUNICIPIO DE VENECIA, DENOMINADO EL REFRESCO, CON CÓDIGO CATASTRAL 2001000070073000000, CON UN ÁREA DE 620 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE. 2 ¿ COPIA DE LA FACTURA DEL IMPUESTO PREDIAL NÚMERO 750954 EXPEDIDO POR EL MUNICIPIO DE VENECIA, A NOMBRE DE LEONEL ANTONIO MARTINEZ TABORDA, 3 ¿ COPIA DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 010-5706, Y DE ACUERDO A SU TRADICIÓN LAS INSCRIPCIONES CORRESPONDEN A: 1 - RADICADO DE 12 DE DICIEMBRE DE 1988¿POR SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 1988 DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL VENECIA---VALOR DEL ACTO: \$ 99.523.00---ADJUDICACIÓN SUCESIÓN HIJUELA NRO. 2---DE: MARTINEZ, ERASMO---A: MARTINEZ TABORDA, LEONEL ANTONIO. A: MARTINEZ TABORDA, CARLOS ENRIQUE, MARTINEZ TABORDA, ERNESTO ANTONIO----- 2 ¿ RADICADO DE 9 DE AGOSTO DE 2017¿POR ESCRITURA NÚMERO 124 DE 3 DE AGOSTO DE 2017 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE VENECIA---VALOR DEL ACTO: \$ 7.000.000.00¿COMPRA VENTA DERECHOS DE CUOTA--- DE: TOBON DE JARAMILLO, MARIA EUGENIA---A: MUÑOZ ALVAREZ, LILIANA BEATRIZ. DETERMINÁNDOSE DE ESTA MANERA LA EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHO REAL A FAVOR DE: LEONEL ANTONIO MARTINEZ TABORDA, CARLOS ENRIQUE MARTINEZ TABORDA, ERNESTO ANTONIO MARTINEZ TABORDA, Y LILIANA BEATRIZ MUÑOZ ALVAREZ. -----

SE EXPIDE ESTE CERTIFICADO A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA A LOS DIECISIETE (17) DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).-

LUCY AMPARO ARANGO YEPES

LA REGISTRADORA DE II.PP. FREDONIA ANT

BUSCADO Y REVISADO: ROBERTO ECHAVARRIA.

En este orden de ideas, los titulares de derechos reales de dominio del lote restante son los que su entidad certificó el 17 de marzo de 2021.

Con las aclaraciones y complementaciones citadas reitero la orden judicial de inscribir en el F.M 010-5706, la sentencia Nro. 077 del 21 de septiembre de 2023 con la correcciones indicadas.

NOTIFÍQUESE


NATALIA ALEJANDRA SALAZAR URIBE
JUEZ