REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VENECIA – ANTIOQUIA
Veintiséis (26) de Abril de dos mil veinticuatro (2024)

Interlocutorio	352
Proceso	Declarativo de Pertenencia
Demandante	María Elena Gómez Giraldo
Demandados	Luis Enrique Pérez y otros y demás personas indeterminadas
Radicado	05861 40 89 001 **2020 00005** 00
Decisión	Requiere perito para que allegue algunas aclaraciones al dictamen pericial rendido, con el fin de subsanar nota devolutiva oficina de Registro y requiere a la parte demandante

Verificado el trámite del presente proceso, observa la suscrita que en audiencia celebrada el día 10 de Mayo de 2022 dictó sentencia que acogió las pretensiones de la parte demandante ordenando lo siguiente en su parte resolutiva:

"PRIMERO: Acoger las pretensiones de la demanda, por cuanto se han conseguido acreditar debidamente los presupuestos legales para dicho efecto; en consecuencia, se declara que la MARIA ELENA GOMEZ GIRALDO, mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía N°32.474.986, es la titular del derecho real de propiedad plena y absoluta sobre el siguiente bien inmueble: FAJA de terreno, ubicado en el sector El Socorro, que comprende un área de 10.160,78 M 2 con todas sus mejoras y anexidades, que hace parte del lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 010-6389 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fredonia, cédula catastral N O 861-2-001-000-0008-00124, ubicado en la vereda Elk Socorro, del municipio de Venecia (Antioquia). Identifica plenamente por los

siguientes linderos particulares, según plano punteado que se aporta: "Un lote de terreno rural con un área de 10.160, 78 M2, ubicado en el municipio de Venecia, determinado por los siguientes linderos particulares: Por el Norte del punto F al punto B en una distancia de 120,641 metros con un área remanente del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N 0010-6389; por el ORIENTE del punto B al punto C en una distancia de 68,65 metros con vía veredal; por el SUR, del punto C al punto D, en línea quebrada, en una distancia de 171,00 metros con la vía veredal; y por el occidente del punto D al punto E, en una distancia de 51,61 metros con el predio identificado con cédula catastral 861-2-001-0008-00110 y del punto E al punto F en una distancia de 64.38 metros cuadrados con los predio identificados con cédula catastral 861-2-001-000-0008-00110 y 861-2-001-000- 0008-00125. Faja de terreno que se encuentra al interior del lote de terreno de mayor extensión, denominado EL SOCORRO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N O 010- 6389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia, cedula catastral N O 861-2-001-000-0008-00124, con un área total de 14.342 M2, ubicado en el municipio de Venecia, determinado por los siguientes linderos particulares: por el NORTE del punto 13 al punto 9, pasando por los puntos 12, 11 y 10, con el predio identificado con cédula catastral 861-2-001-000-0008-00125; por el ORIENTE del punto 9 al punto 8 con vía, por el SUR del punto 8 al punto 1, pasando por los puntos 7,6,5,4,3 y 2, con el predio identificado con cédula Catastral N O 861-2-001-000-0008-00120, vía de por medio; por el OCCIDENTE del punto 1 al punto 13, punto de partida, pasando por los puntos 17, 16, 15 y 14, con los inmuebles identificados con Cédula Catastral N O (s) 861-2-001-000-0008-00110 y 861-2-001-000-0008-00125. Inmueble adquirido en común y proindiviso por los señores JESUS ANTONIO PEREZ VIDAL, JOSE UBALDINO PÉREZ GAVIRIA Y LUIS ENRIQUE PEREZ GAVIRIA; según escritura pública N°81 de 1 de marzo de 1953 de la notaría única de Venecia (Ant.).

SEGUNDA: Consecuencia de la anterior declaratoria, Se ordena la cancelación de la medida cautelar de inscripción de demanda que pesa sobre el folio de matrícula inmobiliaria Nº010-6389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia, decretada mediante auto Interlocutorio N°075 del 17 de febrero de 2020 y comunicada mediante oficio JPMV20-103 del 27 de febrero de 2020. Por secretaria líbrese la respectiva comunicación.

TERCERA: Conforme a lo anterior, se ordena la inscripción de la respectiva sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fredonia Antioquia, solicitando la apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a la FAJA de terreno objeto de la presente Litis. Para dicho efecto también hará parte integral de la respectiva sentencia, el dictamen pericial rendido por la señora MARTHA LUCIA COLORADO PEREZ, el cual servirá de soporte para la Oficina de Registros Instrumentos Públicos de Fredonia (Ant.) para registrar la presente sentencia, teniendo en cuenta que se trata de un lote que hace parte de uno de mayor extensión.

CUARTO: En el presente asunto no hay lugar a condena en costas.

QUINTO: Conforme a lo previsto en el art.363 del C.G. del P. y al Acuerdo N°PSAA10- 7339 de 2010, por medio del cual se modifica el Acuerdo N°1518 de 2002, esta Agencia Judicial, fija como honorarios definitivos a favor de la señora MARTHA COLORADO PEREZ, perito avaluadora, adscrita a la lista de auxiliares de la Justicia, la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS ($400.000) y a favor de la Curadora Adlitem, Dra. MARCELA MARIA VELASQUEZ VALENCIA, por los gastos de Curaduría, se fija la suma de Doscientos mil pesos ($200.000.00). Dichos rubros correrán por parte de la demandante.

SEXTO: Hecho que sea lo anterior, se ordena desde ya, el archivo de las presentes diligencias, previas las anotaciones respectivas en el sistema de gestión Judicial. Contra la presente sentencia procede los recursos de ley, por cuanto se trata de un proceso de menor cuantía. Contra la misma no se interpuso recurso alguno. Se declara ejecutoriada la decisión. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina siendo las 10:19 de la mañana.”

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. 010-006389 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 2022-010-61143 emitió la siguiente nota devolutiva:

1: OTROS
1. EN EL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO EL ÁREA Y LOS LINDEROS CITADOS DEL TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN NO CORRESPONDEN A 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. 49 DE LA LEY 1579 DE 2012. ADVIRTIENDO QUE EN LA HISTORIA REGISTRAL EL PREDIO CON MATRÍCULA 010-6389 NO FIGURA CON ÁREA. ARTICULO 8,16 Y 29 LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 79 LEY 1955 DE 2019. DECRETO 148 DE 2020.

NO OBSTANTE QUE SE ESTA CITANDO ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN, ES LA AUTORIDAD CATASTRAL LA COMPETENTE PARA EL PROCEDEMIENTO DE ACTUALIZACIÓN DE AREA Y LINDEROS, SEGÚN LOS TERMINOS DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA NÚMERO SNR 11344 - IGAC 1101 DE DICIEMBRE 31 DE 2020, Y DECRETO 148 DE 2020.

2. FALTA IDENTIFICAR Y ALINDERAR LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE. ART. 16.DE LA LEY 1579 DE 2012 Y ARTÍCULO 8 DEL DECRETO 2157 DE 1995 COMPILADO EN EL ART. 2.2.6.1.2.1.11 DEL DECRETO 1069 DE 2015.

3. LA SENTENCIA NO CITA LOS PROPIETARIOS ACTUALES CONTRA QUIEN SE DIRIGIÓ LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. ARTÍCULO 2512 DEL C.C.

De las consideraciones transcritas por la señora Registradora de Instrumentos Públicos consideró el despacho necesario, requerir a la perito MARTHA LUCIA COLORADO PEREZ para que aclarara los siguientes puntos a los cuales brindó las siguientes respuestas:

1. En el dictamen pericial rendido ante este despacho judicial no se identificó el inmueble de mayor extensión folio de matrícula inmobiliaria Nro. 010-006389 por su área y linderos de acuerdo a los títulos antecedentes, concretamente el plasmado en la escritura pública Nro. 81 del 01 de marzo de 1953 otorgada en la Notaría única de Venecia Antioquia, razón por la cual se deberá de complementar este punto, en el dictamen pericial. Así mismo se deberá indicar de acuerdo al dictamen pericial cual es el área actualizada del inmueble de mayor extensión y los linderos actuales del mismo.

Respuesta: Los linderos y áreas del mismo se describen en el numeral 3.7 linderos en el informe de avalúo, son los siguientes: Faja de terreno que se encuentra al interior del lote denominado el Socorro , identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº010-6389 de la oficina de instrumentos públicos de Fredonia, cedula catastral Nº 861-2-00-000- 0008-00124, con un área total de 14.342M2 , ubicado en el municipio de Venecia determinado por los siguientes linderos particulares; Por el NORTE del punto 13 al punto 9 pasando por los `puntos 12,11 y 10 con el predio identificado con la cedula catastral Nº 861-2-00-000-0008-00125; por el ORIENTE del punto 9 al punto 8 con vía; por el SUR del punto 8 al punto 1 pasando por los puntos 7,6,5,4,3 y 2 con el predio identificado con la

cedula catastral Nº 861-2-001-000-0008-00120, vía de por medio; por el OCCIDENTE del punto 1 al punto 13 punto de partida pasando por los puntos 17,16,15 y 14,con los inmuebles identificados con cedula catastral No 861-2-001-000-0008-00110 y 861-2-001-000-0008-00125, inmueble adquirido en común y proindiviso por los señores JESUS ANTONIO PEREZ VIDAL , JOSE UBALDINO PÉREZ GAVIRIA Y LUIS ENRIQUE PÉREZ GAVIRIA, según escritura pública Nº 81 del 01 de marzo de 1989 de la Notaria Única de Venecia . El área del predio madre se obtuvo del certificado del plano catastral.

Las áreas del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 010-6389 según levantamiento topográfico realizado para disgregar el predio de propiedad de la señora María Elena Gómez Giraldo es el siguiente:

CUADRO DE ÁREAS	
PROPIETARIO	**ÁREA**
LUIS ENRIQUE PÉREZ Y OTROS	4225.59 m (predio madre)
MARIA ELENA GÓMEZ GIRALDO	8816.33 m (predio disgregado)

2. En el dictamen pericial se afirma que luego de desgajar el inmueble objeto de prescripción queda un lote restante para el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 010- 006389 sin embargo no se describió en el dictamen los linderos del lote restante y su correspondiente área, en consecuencia, se requiere a la perito para que complemente el citado dictamen pericial en este aspecto.

RESPUESTA: Respecto a lo solicitado en el segundo numeral los linderos del predio de mayor extensión luego de ser objeto de disgregación son los siguientes según el levantamiento topográfico realizado: Por el Oriente, del punto A al punto B en una distancia de 34.49 m con vía veredal, por el Norte del punto G al punto A, en una distancia de 103.75 m con predio de Carlos Mejía, por el Occidente del punto F al punto G en una distancia de 54.61 m, predio de Carlos Mejía, por el Sur del punto F al punto B en una distancia de 120.641 m con predio disgregado perteneciente a la señora María Elena Gómez.”

En relación a la respuesta emitida por la perito Martha LUCIA COLORADO PEREZ y el levantamiento topográfico adjunto, el despacho ordenará requerir nuevamente a la DRA. COLORADO para que precise quien aportó el levantamiento topográfico elaborado por el señor Isaías Muñoz Jiménez, toda vez que el dictamen pericial que obra en el expediente y que fue rendido por la auxiliar de la justicia se concluyó que el inmueble objeto de prescripción tenía un área equivalente a 10.160.78 M2 y para concluir ello se apoyó en el plano punteo elaborado por el Arquitecto constructor Jorge Antonio Correa Aramburo, aportado con la presentación de la demanda y en el cual igualmente se concluyo que el lote remanente correspondía 4.180.90 M2.

De otro lado se requerirá al apoderado de la parte demandante para que en conjunto con la auxiliar de justicia Martha LUCIA COLORADO PEREZ, el arquitecto Jorge Antonio Correa Aramburo, incluso con intervención de la parte demandada señor Luis Enrique Pérez, se verifique de donde proviene la pequeña diferencia en el área entre el lote restante, lote prescrito que debe ser igual a la medida del lote de mayor extensión.

Lo anterior debido a que se estableció que el inmueble de mayor extensión tiene un área equivalente a 14.342 M2, el lote prescrito 10.160.78 M2 y lote remanente luego de desgajar el lote prescrito 4.180.90 valores que suman 14.341.68 suma que no se corresponde con el área total del inmueble toda vez que se genera una diferencia de 0.32.

Para lo anterior se concede el término de diez (10) días contados a partir de la notificación del presente auto.

NOTIFÍQUESE