

Popayán, diciembre de 2020

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN
SALA CIVIL-FAMILIA**

E. S. D.

REFERENCIA: *Proceso* : *División material-Apelación del Auto.*
Demandante : **Fundación Carvajal y Otros**
Demandados : **Carlos Arturo Ramírez Cuartas y Otros.**
Radicado No. : **19-573-31-03-001-2011-00102-04**

Comedidamente en calidad de perito, pongo a su disposición la complementación del dictamen pericial, CONFORME A LO SOLICITADO:

a) Las posibles razones a las que obedece la discrepancia en el área del predio objeto de la división, anotada en el certificado de tradición, los títulos de dominio, el plano aportado por los demandantes, y el levantamiento topográfico por él realizado, según lo consignado en los puntos 2.1., 2.2., y 2.3. de su experticia¹.

Según mi punto de vista, la discrepancia en el área del terreno, se debe posiblemente a:

- *La falta de ACTUALIZACION del área de terreno de los inmuebles y del Sistema Catastral.*
- *La falta de claridad en la correcta ubicación de los inmuebles.*
- *La falta de total IDENTIDAD del predio materia del proceso, ya que en el plano aportado, en el reconocimiento del terreno indicado y en el levantamiento realizado, se involucra el área catastral de terreno del actual predio **00.01.0007.0072.000**, el cual **catastralmente** no entraría a formar parte del anterior predio **00.01.0007.0073.000**, materia de la división material (Ver anexos: aerofotografía y sistema catastral).*

Lo anterior además se deduce del siguiente análisis:

Certificado de Tradición 130-10952	Plano aportado por los demandantes	Plano del levantamiento para el dictamen
3 Ha 666m ²	2 Ha 7.102m ²	2 Ha 5.272m ²
30.666m ²	27.102m ²	25.272m ²

A. En la matrícula inmobiliaria 130-2494 (apertura 24/10/1.980 y código catastral sin información), anotación 001 del 19 de abril de 1.956, se evidencia que mediante escritura 112 del 13/04/ 1.956, Vicente Ramírez vendió a Plutarco Zúñiga Ramírez una plaza o sea 6.400m².

Según este certificado, en la complementación se verifica: “De la tradición: adquirió Ramírez Vicente, así:”

1	<u>1/4 de plaza por compra a Tejada D. Purificación. (1.600m²).</u>	Escritura 149 del 20/05/1.947, Notaria Puerto Tejada, registrada.
2	<u>3/4 de plaza por permuta con Vargas Eliecer. (4.800m²).</u>	Escritura 5 del 8/01/1.931, Notaria Puerto Tejada, cuyo registro no se encontró. (Corr. Esc. No. 6 del 8/01/1.931)

B. De la matrícula inmobiliaria 130-4946, (apertura 5/09/1.984, código catastral **00.01.0007 .0073. 000** y abierta con base en la matrícula **130-8208**), se obtiene que el área correspondiente al inmueble “La Ceibita” es de **2 Ha 2.400m²**.

Según este certificado, en la complementación se verifica: “De la tradición: adquirió el causante Ramírez Vicente, así:”

1	<u>Por compra a Sánchez Ángel María.</u>	Escritura 118 del 5/04/1.929, Notaria Puerto Tejada, registrada
2	<u>Por permuta con Vargas Eliecer.</u>	Escritura 6 del 8/01/1.932, Notaria. Puerto Tejada, registrada

Según escritura 483 del 27/06/ 1.991, Notaria Única de Puerto Tejada, consta que según certificado catastral del I G A C, el área de este lote es de 4 Ha 6.000m².

En la anotación 008 del 2/10/ 1.992, según la **Esc.903 del 23/10/1.991**, el inmueble es adjudicado en sucesión en común y proindiviso de Laura Medina Vda de Ramírez a:

- Maradiago Ever (Heberth), (derecho que adquirió de Ramírez Medina Luz Marina).
- Ramírez Medina Carlos Arturo.
- Ramírez Medina Antonio.

C. De la matrícula 130-10952, (apertura 29/04/1994, código catastral **00.01.0007 .0073. 000** y se deduce abierta con base en la matrícula **130-4946**). Se abre con las dos terceras partes de **4Ha 6.000m²**, correspondientes a la matrícula **130-4946**, según escritura 379 del 28/04/1.994.

PERITAJES
HUGO ORDÓÑEZ – INGENIERO CIVIL-UNICAUCA
AUXILIAR DE JUSTICIA

NOTA 1. El certificado de tradición de “La matrícula Inmobiliaria matriz” de la matrícula Inmobiliaria 130-2494 y el certificado catastral especial del predio 00.01.0007 .0072. 000, podría contribuir a dar claridad a este asunto.

b) Indicará si esa diferencia en el área tuvo incidencia o no en la identificación de los linderos generales del inmueble, y en caso afirmativo, si fue necesario o no, actualizar o corregir esas colindancias.

El inmueble general, fue indicado por la parte interesada que aportó el plano al proceso y prestó el acompañamiento durante el nuevo levantamiento que realizó el topógrafo por los linderos generales, los cuales en la actualidad son físicos, representados en alambre de púa y/o muros en ladrillo, tal como se puede apreciar en la aerofotografía, por tanto la diferencia en el área no incidió en la identificación de los linderos generales actualmente existentes.

Los linderos según la escritura 379 del 28/04/1994 son:

	PREDIO MAYOR EXTENSION 4 HAS 6000M2	PARTE ADJUDICADA A EVER MARADIAGO 1HA 5333M2	PARTE ADJUDICADA A ANTONIO Y CARLOS RAMIREZ MEDINA 3HA 666M2
NORTE	<i>Pedio Central Castilla y predio de Desiderio Giraldo Restrepo</i>	<i>Luz Marina Ramírez</i>	<i>Parte adjudicada a Ever Maradiago</i>
SUR	<i>Carretera vieja Puerto Tejada -Cali</i>	<i>Antonio y Carlos Ramírez Medina</i>	<i>Central Castilla</i>
ORIENTE	<i>Central Castilla</i>	<i>Central Castilla</i>	<i>Central Castilla</i>
OCCIDENTE	<i>Luz Marina Ramírez*</i>	<i>Carretera Vieja Puerto Tejada -Cali</i>	<i>Carretera Vieja Puerto Tejada -Cali</i>

NOTA 2: Se observa una rotación en la orientación de los lotes adjudicados, con respecto al lote de mayor extensión, pero según mi apreciación esta acción no desvirtúa la ubicación.

Los linderos para el predio con matrícula inmobiliaria 130-2494, según la escritura 112 del 13/04/1956 son:

	PREDIO Matricula inmobiliaria 130-2494	PARTE ADJUDICADA A ANTONIO Y CARLOS RAMIREZ MEDINA 130-10952
NORTE	<i>Purificación Tejada y propiedad de Tulio Enrique Sánchez</i>	<i>Parte adjudicada a Ever Maradiago</i>
SUR	<i>Con propiedades de Sebastián Faraday y del mismo vendedor</i>	<i>Central Castilla</i>
ORIENTE	<i>Con propiedades del mismo vendedor</i>	<i>Central Castilla</i>
OCCIDENTE	<i>Con propiedades de Purificación Tejada</i>	<i>Carretera Vieja Puerto Tejada -Cali</i>

NOTA 3: Según esto, el resto del predio de mayor extensión del vendedor, quedó ubicado al oriente, con lo cual según mi punto de vista, se podría estar desvirtuando la posición intermedia actual del predio con matrícula inmobiliaria **130-2494**, representada actualmente en el sistema catastral con el número **01.00.0436.0004.000**.

c) Explicará las posibles razones a las que obedece la existencia de tres números prediales 01-00-0436-0002-000, **01-000436-0004-000** y 01-00-0436-0003-000, respecto del mismo inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria N° 130-10952, según lo indicado en el punto 1.2.2. del dictamen ².

Esta situación obedece según lo consultado en el IGAC, a la presencia de la matrícula inmobiliaria No. **130-2494** para el predio **01.00.0436.0004.000**, separando por este motivo los predios con cédulas catastrales 01.00.0436.0003.000 y 01.00.0436.0002.000, los cuales en su base de datos tienen la matrícula inmobiliaria **130-4946**.

d) Manifestará si la división material sugerida en el dictamen pericial, de alguna manera comprende, afecta o involucra, parte o la totalidad del terreno correspondiente al inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria N° 130-2494 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada, y número predial **573010004360004000**, de propiedad de MARGARITA RAMIREZ DE ZUÑIGA, PLUTARCO ELIAS ZUÑIGA RAMIREZ, y VICENTE EDUARDO ZUÑIGA RAMIREZ ³, así como:

El área general indicada y sobre la cual se consideró la división material, si involucra el actual predio 19.573.01.00.0436.0004.000, pues el anterior predio **00.01.0007.0073.000**, materia de la división, según el sistema catastral actual, está representado por los predios 01.00.0436.0004.000, 01.00.0436.0003.000 y 01.00.0436.0002.000 y cuya sumatoria de áreas sería la siguiente:

Lote 01.00.0436.0002.000	10.911m ²
Lote 01.00.0436.0004.000	4.530m ²
Lote 01.00.0436.0003.000	10.884m ²
AREA TOTAL CATASTRAL	26.325M²

NOTA 4. La división sugerida **involucra parte** del área del inmueble con matrícula **130-2494**, pues el predio **00.01.0009.0003.000** con área catastral de **1.870m²**, ubicado al lado opuesto de la vía, tiene la misma matrícula inmobiliaria, confirmando de alguna manera por este motivo lo manifestado en la descripción de cabida y linderos, que este inmueble estaría dividido por la carretera central que de Puerto Tejada conduce al puente de el Hormiguero.

d.1. Las posibles razones por las cuales uno de los 3 números prediales que existen respecto del inmueble VUELTA LARGA identificado con FMI. N° 130-10952 (el **01-000436-0004-000**) resulta ser el mismo del inmueble "VUELTA LARGA identificado con FMI. N° 130-2494" (?)

Según mi punto de vista, **sería la misma cedula catastral**, pero no totalmente el mismo inmueble por las siguientes razones:

a. Según el certificado de tradición **130-2494**, en la parte de Cabida y linderos, el predio estaría **atravesado por la carretera Puerto Tejada –Puente El Hormiguero**, lo cual no es el caso por la posición actual que presenta el predio **01.00.0436.0004.000**. De igual manera esta información se encuentra en la escritura 112 del 13 de abril de 1956 con la cual se abre el folio de matrícula inmobiliaria **130-2494**.

b. Catastralmente el área actual del predio **01.00.0436.0004.000** es **4.530m²** y en el certificado de tradición **130-2494**, en "Cabida y linderos", el área del inmueble es **1 plaza o sea 6.400m²**.

c. Profundizando la consulta en el IGAC, Territorial Santander de Quilichao, aparece con la misma matrícula inmobiliaria **130-2494** el predio **00.01.0009.0003.000** con área catastral de **1.870m²**, ubicado al lado opuesto de la vía, pero no correspondiendo en su **posición** como para ser el complemento del actual predio **01.00.0436.0004.000**, pues se encuentra en una ubicación diferente que no permite establecer una continuidad de linderos, que nos lleve a deducir y manifestar que se encuentra **atravesado por la vía Puerto Tejada-Puente El Hormiguero (ver imagen de la carta del Sistema Catastral Nacional)**.

d. Según los linderos del predio con matrícula inmobiliaria **130-2494**, descritos en la escritura **112 del 13/04/1956**, se deduce que este lote quedaría al occidente del resto del predio de mayor extensión del vendedor y no enclavado en el sector central.

d.2. Indicará expresamente si el lote identificado con el N° "004" de varios de los croquis anexos a cartas catastrales y fichas prediales, entre ellos el del folio 98 del cuaderno de segunda instancia (126 del cuaderno de primera) corresponde o no por su ubicación, características y linderos al inmueble "VUELTA LARGA identificado con FMI. N° 130-2494.

Según lo manifestado, especialmente en el punto inmediatamente anterior, se está presentando una inconsistencia catastral y una falta de plena identidad de los inmuebles, por tanto, **considero no se debe hacer en este momento ninguna aseveración al respecto**, hasta tanto se adelante una actualización catastral con estudio minucioso de títulos, pues como consta en el certificado de tradición del predio con matrícula inmobiliaria **130-2494**, este tendría las siguientes características:

- a. *Es atravesado por la carretera **Puerto Tejada- Puente el Hormiguero.***
- b. *Tendría una extensión de 1 plaza o **6.400m².***
- c. *Se ubicaría al occidente del resto predio de mayor extensión del vendedor.*

NOTA 5. *Según esto y mi punto de vista, se está presentando una falta de plena identidad de los inmuebles y como consecuencia una inconsistencia catastral.*

e) Explicará si realizó o no la confrontación y corroboración de los resultados de esa experticia, en cuanto a la medición del área y los linderos generales del bien objeto de la división, con la información que se lleva en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (carta catastral, certificado actualizado de área y linderos, ficha predial, etc.). En caso afirmativo, deberá exponer las conclusiones que arrojó ese cotejo.

En el evento de no haber realizado la confrontación a que se hace alusión, el perito queda facultado para solicitar a la autoridad competente y a costa de la parte recurrente, la documentación adicional que resulte indispensable para proceder a dicha verificación, y luego de ello, deberá presentar a este Despacho los resultados que se obtengan.

*Se realizó confrontación entre la sumatoria de áreas que reporta el IGAC (**26.325m²**) y que representan el anterior predio 00.01.0007.0073.000, con la reportada en el plano aportado (**27.172m²**), encontrándose una diferencia de **847m²**, motivo por el cual se tomó la decisión de realizar nuevamente el levantamiento con equipo de precisión.*

*El levantamiento del área para el dictamen, se realizó con **estación total**, GOWIN TOPCON TKS-202 - 8E1459, equipo que reporta medidas aproximadas al milímetro. Se realizó el reconocimiento con base en el plano aportado y la indicación dada por la parte interesada.*

No se tiene información del equipo utilizado en el levantamiento planimétrico aportado por la parte interesada.

*El 21 de octubre de 2019, procedí a adelantar consultas en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), territorial Santander de Quilichao, llegando a una conclusión **CONJUNTA**, que se requieren los certificados de tradición **de los cuales se derivan** los folios 130-2494, 130-4946 y 130-10952 o estudio de los títulos relacionados con los folios mencionados para profundizar en el tema, tal como lo informo el IGAC y fue solicitado por el suscrito.*

OBSERVACIONES:

- a.** *En la ficha predial del lote 00.01.0007.0073.000, la cual fue cancelada al pasar el predio de rural a urbano, no se encontró dentro de los propietarios al Señor Plutarco Elías Zúñiga Ramírez y/o Vicente Eduardo Zúñiga Ramírez y/o Margarita Ramírez de Zúñiga.*
- b.** *En el certificado catastral especial del predio 00.01.0009.0003.000 y matrícula Inmobiliaria 130-2494, figura en la lista de propietarios Plutarco Elías Zúñiga Ramírez y Vicente Eduardo Zúñiga Ramírez*
- c.** *En el certificado de tradición de la matrícula 130-8747, correspondiente al predio 00.01.0007.0072.000, figura folio cerrado por englobe según la Anotación 015 del 19/05/2010, escritura 1162 del 14/04/2010.*

No obstante lo dicho anteriormente, en la escritura 1162 del 14/04/2010, se manifiesta que se engloban entre otros los siguientes inmuebles:

En el literal b) de la mencionada escritura, el predio 00.01.0007.0072.000 con M.I No.130-10953 y área 1Ha 5.333m². Esta área es igual a la del lote que le correspondió a Ever Maradiago (1/3 parte de 46.000m²) y que formó parte del predio 00.01.0007.0073.000 de mayor extensión materia de la división.

En el literal c) de la mencionada escritura, el predio 00.01.0007.0073.000 con M.I No.130-8747 y área 1Ha 2.800m². Aquí según mi punto de vista, se presenta inconsistencia con lo manifestado en el certificado de tradición M.I. 130-8747, cuyo folio figura cerrado (literal C anterior).

f) Teniendo en cuenta que en el punto "V" de la experticia se menciona que "la ubicación y cuantificación de cada mejora queda plasmada en el plano general", pero verificado éste último se observa que no contiene dicha información, deberá el auxiliar de la justicia proporcionar esos datos de manera precisa y detallada, incluyendo, de ser posible:

- El nombre de la(s) persona(s) que plantaron cada una de esas mejoras y si se han transferido o no a otro titular
- Estimación de la antigüedad de las mismas,
- **El valor discriminado de cada una de ellas**
- y cualquier otro aspecto que haya advertido al respecto.

Para complementar este aspecto, procedí a desplazarme a Puerto Tejada el día 11 de octubre de 2019 y posteriormente el 21 de octubre de 2019, por no haber conseguido en la visita anterior la debida colaboración.

En estas circunstancias con la información a 21/10/2019, se procede a adelantar la siguiente labor:

- *Identificación y cuantificación de las mejoras más representativas, con medidas tomadas con mayor aproximación, cuya información queda plasmada en el cuadro o tabla que se anexa a la presente.*
- *Respecto al **valor discriminado** de cada una de las mejoras (**avalúo**), teniendo en cuenta la ley **1673 de 2013**, la cual obliga a los **avaluadores** a estar inscritos en el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**, con todo respeto me permito informar, que por no cumplir en el momento con dicho requisito, desde mi punto de vista, no es procedente conceptuar al respecto.*

*En el escrito de la Oficina de Registro fechado del 13 de noviembre de 2020, aportado al despacho, se puede verificar que se han realizado transacciones posteriores a la fecha de entrega del estudio de la división material (**7 de marzo de 2019**), con lo cual figuran además con derechos inscritos las siguientes personas (ver recuadro):*

 <p>SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO <small>La guarda de la fe pública</small></p> <p>60 Años</p>	 <p>El futuro es de todos.</p>	 <p>Gobierno de Colombia</p>
<p>Ramírez Rodríguez Carlos Arturo</p>		
<ul style="list-style-type: none">• Mediante Escritura Publica N° 445 del 19/06/2019 Notaria Única de Puerto Tejada: Otero Álvarez Jesús Albeiro• Mediante Escritura Publica N° 1051 del 27/11/2019 Notaria Única de Puerto Tejada: Zúñiga Ramírez Vicente Eduardo Zúñiga Ramírez Plutarco Elías• Mediante Escritura Publica N° 403 del 09/09/2020 Notaria Única de Puerto Tejada: Carabalí Villegas María Mercedes.		
<p>Teniendo en cuenta que son derechos, no se tienen en cuenta linderos ni áreas dadas en posesión (Código Civil Colombiano Artículos 2322, 2323, 2340, 1401 y demás normas concordantes).</p>		
<p>El folio presenta demanda de división material inscrita en anotación N° 18.</p>		

Finalmente con todo respeto me permito manifestar como conclusión del estudio lo siguiente:

1. *En las actuales circunstancias de falta de claridad y plena identidad del inmueble a dividir, **NO ES PROCEDENTE LA DIVISION MATERIAL PLANTEADA.***
2. *Se debe adelantar la definición física o establecimiento de los linderos definitivos del inmueble.*
3. *Se debe adelantar una actualización catastral de los inmuebles.*

Atentamente,

HUGO ORDÓÑEZ GOMEZ
CC. No. 4' 755.758
Ingeniero Civil Unicauca
M.P. No. 19202 – 22936 C.P. Cauca

Se anexa:

- Tabla de cuantificación de mejoras.
- Registro fotográfico
- Aerofotografía y carta S. C. actual.