

*República de Colombia*



***JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL***  
***Riosucio (Caldas), treinta y uno de julio de dos mil veintitrés***

Se pronuncia esta Célula judicial, sobre la solicitud del Apoderado de los señores MARLON ANDRÉS DE LOS RÍOS DÍEZ y MARIO HUMBERTO CASTRO PÉREZ, en el sentido que “SE INSISTA” ante la Registraduría de Instrumentos Públicos con sede en esta localidad, en torno a la inscripción de la sentencia de fecha 27 de abril del presente año, que declaró la PERTENENCIA, a favor de los mencionados Demandantes, del predio que hace parte de otro de mayor extensión, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 115-3219 y Ficha Catastral N° 17-614-01-01-00-00-0001-0403-0-00-00-0000.-

**A n t e c e d e n t e s :**

1.- Dentro del presente proceso de PERTENENCIA, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, promovido por los ciudadanos MARLON ANDRÉS DE LOS RÍOS DÍEZ y MARIO HUMBERTO CASTRO PÉREZ, en contra de MARÍA YOBANY DÍAZ BETANCUR, de HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS de ANA JULIA o ANA TULIA DÍAZ y MANUEL JONÁS DÍAZ, así como contra PERSONAS INDETERMINADAS, con fecha 27 de abril del presente año se profirió sentencia de primera instancia, en la que se reconoció la “pertenencia” a favor de los Demandantes, fallo sobre el cual no se interpuso recurso de apelación y, en consecuencia, obtuvo su ejecutoria material en aquella misma fecha.

2.- Como en el ordinal tercero de la parte resolutive de la sentencia, se ordenó al señor(a) Registrador(a) de Instrumentos Públicos con sede en esta localidad, registrarla en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 115-3219 o en un nuevo Folio de Matrícula Inmobiliaria, de ser necesario, la Parte

demandante radicó ante la Dependencia de Registro la pertinente solicitud para el efecto.

3.- Mediante “NOTA DEVOLUTIVA” de 24 de mayo del año en curso, la señora Registradora de Instrumentos Públicos DENEGÓ inscribir la sentencia en mención, por no ajustarse a derecho de acuerdo con la normatividad vigente, con fundamento en que:

**“1- EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE EL ÁREA Y/O LOS LINDEROS DEL PREDIO CITADO 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. 49 DE LA LEY 1579 DE 2012, INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA 01-11 DE 2010 SNR-IGAC, RESOLUCIÓN CONJUNTA NÚMERO SNR 11344-IGAC 1101 DE DICIEMBRE 31 DE 2020 Y DECRETO 148 DE 2020)”**

**“NO EXISTE CLARIDAD EN EL ÁREA DEL PREDIO, POR CUANTO RELACIONAN EN EL NUMERAL VII UN ÁREA DE TERRENO DE 113591 MTS, EL PAZ Y SALVO UN ÁREA DE 1136 MTS Y EN EL CERTIFICADO DEL IGAC N° 7743-297046-40162-0 DEL 17/09/2021, UN ÁREA DE 1400 MTS<sup>2</sup>.**

Por tal razón suspendió el trámite del proceso registral, por término de treinta días, a efectos de que se subsane la inconsistencia.

4.- El rechazo inherente a la “inscripción de la sentencia” se puso en conocimiento de las Partes, y el Apoderado de los demandantes DE LOS RÍOS DÍEZ y CASTRO PÉREZ solicita a este Juzgador “insistir” en dicho trámite registral, porque -en su criterio-, las mínimas diferencias que se aprecian en el área del terreno, tienen una clara y lógica explicación, en los siguientes términos:

a.- Efectivamente en el numeral VII de la sentencia, que tiene qué ver con la respuesta recibida del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se informa que el predio con Ficha Catastral que corresponde al mismo lote de terreno y Matrícula Inmobiliaria N° 115-3219, que también corresponde al

inmueble a usucapir, tiene área de terreno de “113591” metros cuadrados, área construida 108 metros cuadrados y avalúo para el año 2021 de \$ 29.389.000.

El mencionado documento procedente del IGAC fue el que se acompañó con la demanda, pero dicha área fue posteriormente modificada, tal como aparece en el Certificado Especial N° 6349-914656-20697-0 del 12-10-2021, donde se indica que el área del terreno es 1135.91 metros cuadrados. Y se trata de la misma área reseñada en la respuesta del IGAC, sólo que allí no se efectuó la puntuación respectiva y por esa razón se aprecia como “113591” metros cuadrados, y que la Oficina de Registro interpreta como “113.591” metros cuadrados, es decir, algo más de once hectáreas.

b.- En lo que tiene que ver con el PAZ Y SALVO aportado para efectos del registro, aparece un área de 1.136 metros cuadrados, pero esa información no tiene la relevancia que le asigna la Oficina de Registro, porque la diferencia de 9 centímetros que aparece entre el Certificado de Paz y salvo del impuesto predial, expedido por el municipio de Riosucio (Caldas), y la otra área de 1136.91 metros cuadrados, y 1136 metros cuadrados, ambas son casi iguales y por tanto aceptables para efectos catastrales, puesto que se encuentran dentro del margen de tolerancia establecida por la máxima autoridad catastral.

Por ello solicita al suscrito Juzgador, insistir ante la Registraduría de Instrumentos Públicos de esta localidad, en la inscripción de la sentencia en cuestión, previas las aclaraciones indicadas.

### **S e c o n s i d e r a :**

Desde ahora debe indicar el suscrito Operador judicial, que se atenderá la petición de “insistencia” que postula el Apoderado de los demandantes MARLON ANDRÉS DE LOS RÍOS DÍEZ y MARIO HUMBERTO CASTRO PÉREZ, con relación a la inscripción de la sentencia de 27 de abril del presente año, que declaró a favor de los mencionados Demandantes la “pertenencia” sobre un bien inmueble que hace parte de otro de mayor extensión, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 115-3219.

Y ello, porque lo inherente a la **cabida y linderos** del bien inmueble objeto de esta “acción de pertenencia”, se constató dentro del trámite procesal por medio de Perito con 25 años de experiencia como Auxiliar de la Justicia en este campo, experto en topografía y en agrimensura, que con tecnología actualizada y mediante técnicas de geo-referencia y de coordenadas, realizó precisas mediciones, con el fin de establecer de forma precisa tales aspectos del lote de terreno en cita.

Y fue así como allegó al proceso su trabajo, fechado el 18 de abril de 2022, que reposa a folios 67 a 76, y en el folio 68 expuso el Perito lo siguiente:

**“DIMENSIONES. ÁREA DEL LOTE DE TERRENO: Según anexos en el documento de adquisición el área del lote de terreno registra una extensión de un mil cuatrocientos metros cuadrados (1.400M<sup>2</sup>); según levantamiento topográfico, el inmueble objeto de la demanda de pertenencia registra la siguiente extensión superficiaria: un mil noventa y cuatro metros cuadrados (1.094M<sup>2</sup>).”** [Subraya el suscrito Juez].

**“ÁREA CONSTRUIDA: El lote de terreno posee una construcción de ciento treinta y tres metros cuadrados (133M<sup>2</sup>) extensión superficiaria calculada a partir del levantamiento arquitectónico realizado.”**

La anterior información la constató, de forma personal y directa, el suscrito Juez, en la diligencia de inspección judicial, realizada -como prueba obligatoria en los procesos de pertenencia- el pasado 27 de abril del presente año, diligencia en la que se contó con la presencia del mismo Perito. Por ello se dejó la siguiente anotación:

**“Se deja constancia que el predio objeto del proceso, presenta un área de 1.094 metros cuadrados, según el levantamiento topográfico, tal como consta en el dictamen pericial presentado por el Arquitecto Marco Aurelio Vanegas Moreno, visible a folio 67 del proceso, con un área construida de 133 mts cuadrados.”**

Por tanto, en estos casos, en los que las inscripciones sobre áreas y linderos de los distintos bienes inmuebles, por el transcurso del tiempo han sufrido modificaciones y por esa razón, lógicamente, no coinciden todos los datos registrados, se exige la intervención de Peritos para que actualicen dichas medidas, con lo cual se zanján las diferencias. Y de ese modo se hizo constar en la sentencia, en el caso que nos ocupa.

No puede soslayarse que el Gestor Catastral competente para estos eventos, es decir, el IGAC, Territorial Caldas, en un evento similar de rechazo por parte de la Registraduría de Instrumentos Públicos local, para la inscripción de la sentencia, indicó que cuando media una sentencia judicial que declara la “pertenencia” de un bien inmueble, a favor de la Parte demandante, en la que se determine lo referente a “cabida” y “linderos”, simplemente debe acatarse y proceder a su inscripción.

He aquí un aparte del citado pronunciamiento del IGAC, en el proceso de “pertenencia” promovido por el ciudadano FABIO NELSON MOTATO MORALES, en el que textualmente indicó:

***“Numeral 1. Para dar respuesta a este punto se debe advertir que sobre el predio que se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria con N° 115-9809 y con ficha catastral N° 17-614-00-01-00-00-0004-0136-0-00-00-0000, fue declarada la pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mediante sentencia N° 12 del 25 de agosto de 2022 del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Riosucio - Caldas, mediante la cual y conforme al dictamen pericial realizada -sic- para el mismo, se adjudica un área de 7.9036,7 m<sup>2</sup>, en consecuencia el predio objeto de la solicitud ya cuenta con una determinación de área y linderos, proferida por el respectivo operador judicial, constituyéndose la sentencia que contiene la determinación de área y linderos en cosa juzgada material.”***

Lo que se entiende de la respuesta aportada por el IGAC Territorial Caldas, es que ninguna excusa tienen los Registradores de Instrumentos Públicos, para rechazar la inscripción de una sentencia judicial en firme, que declare la “pertenencia” a favor de la Parte interesada, no obstante que el área del inmueble y aun sus linderos, no coincidan con los que aparecen en los Títulos Escriturarios incorporados en el antecedente registral, porque se entiende que el área y linderos aportados al “proceso de pertenencia” han quedado actualizados.

De no ser así, ningún objeto tendría que, en esta clase de acciones, se exigiera a la Parte demandante aportar trabajo de Perito, sobre áreas y linderos. Y, de ese modo, este estos trabajos Periciales, que tan elevado

costo tienen para los Demandantes, simplemente se convertirían en algo inútil o, más bien, en un simple “saludo a la bandera”.

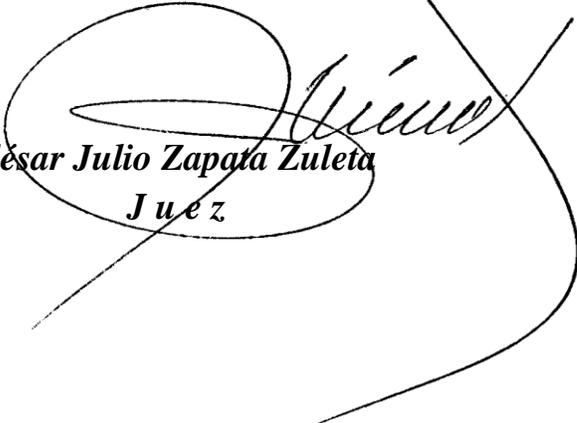
Por esa razón, en el caso a estudio nuevamente se ordena al señor(a) Registrador(a) de Instrumentos Públicos con sede en esta localidad, bajo la figura “**de la insistencia**”, que proceda a registrar la **sentencia de fecha 27 de abril de 2023**, que declaró la pertenencia a favor de los interesados MARLON ANDRÉS DE LOS RÍOS DÍEZ, con c. c. N° 15.924.021 y MARIO HUMBERTO CASTRO PÉREZ con c. c. N° 15.923.939, con relación al bien inmueble que hace parte de un predio de mayor extensión, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 115-3219, con la **ACLARACIÓN que el lote de terreno en mención, tiene un área de 1.094 M<sup>2</sup> y área construida de 133M<sup>2</sup>.**

Por lo brevemente expuesto, el suscrito JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL de Riosucio (Caldas)...

**R e s u e l v e :**

**INSISTIR** ante el señor(a) REGISTRADOR(A) DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS con sede en esta localidad, para el registro de **sentencia de fecha 27 de abril de 2023**, que declaró la pertenencia a favor de los interesados MARLON ANDRÉS DE LOS RÍOS DÍEZ, con c. c. N° 15.924.021 y MARIO HUMBERTO CASTRO PÉREZ con c. c. N° 15.923.939, con relación al bien inmueble que hace parte de un predio de mayor extensión, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 115-3219, con la **ACLARACIÓN que el lote de terreno en mención, tiene un área de 1.094 M<sup>2</sup> y área construida de 133M<sup>2</sup>.**

**Notifíquese**

  
**César Julio Zapata Zuleta**  
**J u e z**