



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Ref.: Proceso Verbal Especial N° 2019-00913-00.

De entrada, se observa que la sociedad accionante, a través de su gestor adjetivo, allegó el competente certificado, en el que consta que fue debidamente inscrito el gravamen ordenado dentro del presente asunto, respecto del bien raíz distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 280-36960, habiéndose rectificado la inconsistencia otrora detectada, en torno a la naturaleza a la que realmente responde el actual conflicto.

De esta suerte, es conducente proseguir con la tramitación; entorno en el que, después de constatarse que han sido incorporadas al plenario las fotografías de la valla ubicada en el predio objeto de usucapión, **se corre traslado de la demanda a las personas emplazadas**, quienes podrán contestarla en el término de 10 días, computados a partir de la publicación de este proveído. En ese mismo campo, se resalta que **los ciudadanos que concurren posteriormente, han de tomar el trayecto ritual en el estado en que se halle.**

Finalmente, se subraya que el proceder aquí indicado encuentra estribo en lo normado por el inc. 6°, num. 3°, art. 14 de la Ley 1561 de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DE 17 DE ENERO DE 2023. SECRETARÍA.
--

Firmado Por:
Luis Carlos Villareal Rodríguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f139160a51b6fe6b9dc55664ab9c55de7d745654d84afd22b3c7c643e2a34a8f**

Documento generado en 14/01/2023 08:20:56 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA
E. S. D.

Demandante:	Almacenes Éxito S.A.
Demandados:	(i) Atanasio Rodríguez Cuellar en su calidad de propietario inscrito del inmueble y heredero determinado de Mercedes Cuellar de Rodríguez. (ii) Miguel Rodríguez Cuellar en calidad de heredero determinado de Mercedes Cuellar de Rodríguez y (iii) herederos indeterminados de Mercedes Cuellar de Rodríguez
Referencia:	Proceso verbal especial de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de conformidad con la Ley 1561 de 2012.
Asunto:	Presentación demanda

ALEJANDRO RODRÍGUEZ ARREDONDO, abogado en ejercicio, domiciliado en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 3.563.478, portador de la T.P. No. 119.080 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de **ALMACENES ÉXITO S.A.**, sociedad con domicilio en Envigado, identificada con NIT. 890.900.608-9, conforme al poder otorgado, muy atentamente, presento demanda, para que, por los trámites y ritualidades propias de un proceso verbal especial declaración de pertenencia de bienes privados, por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en contra de las personas que figuran como titulares de dominio: (i) Atanasio Rodríguez Cuellar en su calidad de propietario inscrito del inmueble y heredero determinado de Mercedes Cuellar de Rodríguez. (ii) Miguel Rodríguez Cuellar en calidad de heredero determinado de Mercedes Cuellar de Rodríguez y (iii) herederos indeterminados de Mercedes Cuellar de Rodríguez; (en adelante "Demandados"), sobre el bien inmueble que más adelante se identifica, se realicen las declaraciones que más adelante se piden, conforme los siguientes:

HECHOS

Primero: Los señores Mercedes Cuellar de Rodríguez y Atanasio Rodríguez Cuellar, figuran actualmente como propietarios de un Lote de terreno ubicado en la Carrera 18 #40-46 Barrio Boyacá, del área urbana de la ciudad de Armenia, departamento del Quindío, constante de

un área de 3.60 metros de frente más o menos por 32.00 metros de centro, identificado con matrícula inmobiliaria número 280-36960 y con la ficha catastral número 01-02-0237-0010-000, comprendido dentro de los siguientes linderos, según la escritura pública 1207 del 20 de diciembre de 1941 de la Notaría Primera de Armenia: *"Por el frente, con el camino que conduce para Tres-esquinas; por el costado izquierdo, con predio de Raimundo Acosta; por el centro, con predio de la sucesión Juan de la Cruz Cardona; y por el costado derecho, con predio de Pablo Murillo."*

Segundo: Lo afirmado en el hecho anterior, se desprende del certificado especial de pertenencia número 339 expedido el nueve (9) de abril de dos mil dieciocho (2018) por el Registrador de Instrumentos Públicos de Armenia.

Tercero: Como se desprende del certificado de tradición y libertad del inmueble mencionado, sobre este se realizaron varias actuaciones o enajenaciones de acciones y derechos que obedecen a falsas tradiciones, así:

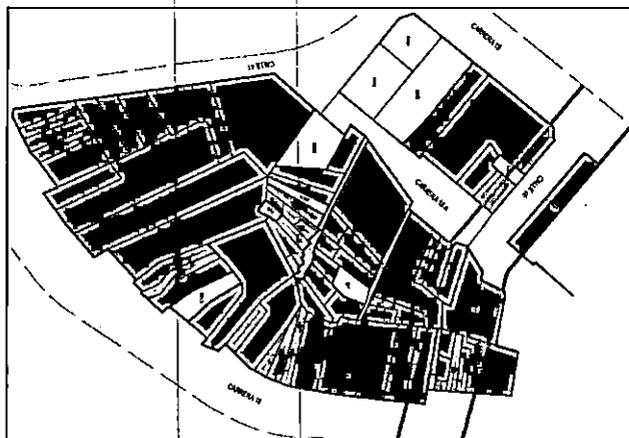
3.1 A través de la escritura pública Nro. 453 del veintinueve (29) de marzo de 1943 de la Notaría 2 de Armenia, Magdalena Rendón Hernández compró a Atanasio Rodríguez Cuellar, Miguel Rodríguez Cuellar y Atanasio Rodríguez Maldonado *"a) el derecho de gananciales y hereditario que los exponentes tienen o le pueda corresponder en la sucesión de la señora Mercedes Cuellar fallecida en este Municipio veintiuno de octubre de 1942"* y b) **"La mitad de un solar con casa de habitación, en común y proindiviso con los otros derechos de Atanasio Rodríguez M y Miguel A. Rodríguez C. ubicado en el área de esta ciudad, en el barrio Boyacá, de esta fracción constante de cuatro y media varas de frente, más o menos, por cuarenta varas de centro..."** (negrilla fuera de texto), este acto se encuentra registrado en las anotaciones 2 y 3 del folio de matrícula inmobiliaria.

3.2 Posteriormente, en el proceso de sucesión de Magdalena Rendón, quien fuere titular del cien por ciento (100%) de los derechos y acciones del inmueble, que se llevó a cabo en el Juzgado 4 Civil Municipal de Armenia y que finalizó con sentencia SN del veintiséis (26) de mayo de 1981, se le adjudicó el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960 a Doris Rendón, de la siguiente forma: i) Cincuenta por ciento (50%) por adjudicación en sucesión y ii) Cincuenta por ciento (50%) como sucesión derechos herenciales en la sucesión de Mercedes Cuellar, según consta en las anotaciones cuatro (4) y cinco (5) del folio de matrícula.

3.3 Que a través de la escritura pública número 2864 del veintisiete (27) de agosto de 1986 de la Notaria 3 de Armenia, Doris Rendón transfirió a título de venta a Marina Giraldo de Valencia el derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960, registrado de la siguiente manera: i) Compraventa la mitad y ii) Compraventa cosa ajena la mitad. Actos inscritos en el folio de matrícula en las anotaciones seis (6) y siete (7) respectivamente.

3.4 Que finalmente la sociedad Almacenes Éxito S.A. adquirió los derechos sobre el inmueble a título de compraventa realizada a Marina Giraldo de Valencia, mediante Escritura Pública número 2207 del cinco (5) de julio de 2007 de la Notaria 1 de Armenia, acto que fue registrado en las anotaciones ocho (8) y nueve (9) del folio de matrícula así: i) Compraventa de derechos de cuota – el 50% y ii) Compraventa de cosa ajena – el 50%, este último con especificación de falsa tradición (proveniente de los derechos herenciales en la sucesión de Mercedes Cuellar de Rodríguez).

Cuarto: La Sociedad Demandante desde el cinco (5) de julio de dos mil siete (2.007), ejerce actos de señor y dueño del inmueble objeto de este litigio, y adquirió los derechos y acciones mencionados en el hecho antecedente, dado que el inmueble hace parte de una gran área de terreno donde la demandante tiene el propósito de desarrollar un proyecto comercial denominado "La Secreta-Parque Comercial" tendiente a la construcción de un hipermercado en la ciudad de Armenia-Quindío, por lo que es necesario la adquisición total de ochenta y nueve (89) predios urbanos, los cuales hacen parte de las manzanas comprendidas entre las carreras dieciocho (18) y diecinueve (19) y las calles cuarenta (40) y cuarenta y tres (43) de la zona urbana de Armenia. La imagen que se ilustra a continuación muestra en color verde los predios que en la actualidad son propiedad de Almacenes Éxito S.A. en rojo el predio objeto de litigio:



Quinto: Desde el cinco (5) de julio de dos mil siete (2.007), la sociedad Demandante de manera constante e interrumpida ha pagado el impuesto predial liquidado por el municipio de Armenia sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960.

Sexto: Desde el cinco (5) de julio de dos mil siete (2.007), la sociedad Demandante, de manera constante e interrumpida ha contratado servicios de seguridad privada para la vigilancia de los ochenta y nueve (89) predios urbanos que conforman el globo de terreno del futuro proyecto comercial denominado "La Secreta-Parque Comercial", el cual incluye al lote identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960.

Séptimo: Desde el cinco (5) de julio de dos mil siete (2.007), la sociedad Demandante, de manera constante e interrumpida ha contratado servicios de jardinería y corte de césped para el mantenimiento y conservación de los ochenta y nueve (89) predios urbanos que conforman el globo de terreno del futuro proyecto comercial denominado "La Secreta-Parque Comercial", el cual incluye al lote identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960.

Octavo: Desde el cinco (5) de julio de dos mil siete (2.007), la sociedad Demandante, de manera constante e interrumpida ha contratado los servicios de profesionales para la realización de la gestión inmobiliaria integral que permita la proyección y desarrollo futuro de los ochenta y nueve (89) predios urbanos que conforman el globo de terreno del futuro proyecto comercial denominado "La Secreta-Parque Comercial", el cual incluye al lote identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960 y que implicó la elaboración de estudios y diagnósticos jurídicos, financieros, urbanísticos, administrativos, entre otros.

Noveno: Como se aprecia en los títulos de propiedad aportados, El derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960 siempre ha estado radicado en cabeza de personas privadas, por lo tanto, no es un bien imprescriptible, su posesión no está prohibida o restringida por normas constitucionales o legales y tampoco es un bien fiscal simple no adjudicable o baldío declarado así por acto administrativo.

Décimo: El demandante, ha poseído y posee material y sucesivamente el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960, en forma pública, pacífica, sin vicios, ni violencia, ni clandestinidad, desde hace más de diez (10) años, esto es, desde el (5) de julio de dos mil siete (2.007) hasta la fecha; posesión que no ha sido interrumpida civil ni naturalmente.

Décimo Primero: La sociedad Demandante ha poseído de buena fe la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño, aún sin título de dominio, de manera quieta y pacífica, pagando y asumiendo los gastos de su mantenimiento, como lo son los de hechura, limpieza, poda, corte de pasto, cuidado, y vigilancia y ha realizado además estudios sobre ellos, como proyección de desarrollos urbanísticos para su explotación económica. Igualmente, ha pagado y cancelado mi apoderada el impuesto predial desde el año 2007 hasta la fecha.

Décimo Segundo: Sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960, no se adelanta proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, y no se encuentra incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

Décimo Tercero: El inmueble objeto del proceso e identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960, no se encuentra ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

- a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.
- b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959, y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.
- c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.
- d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

Décimo Cuarto: El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960 no se encuentra sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas

o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria.

Décimo Quinto: El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960, no se encuentra ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado.

Décimo Sexto: El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960, no está destinado a actividades ilícitas.

Décimo Séptimo: El avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960, es de \$6.120.000, por lo tanto, no supera los diez salarios (10) mínimos legales mensuales vigentes, lo que da lugar al presente proceso especial.

Teniendo en cuenta los anteriores hechos, le solicito a usted se pronuncie frente a las siguientes:

PRETENSIONES

Primera: DECLARAR por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria que la sociedad ALMACENES ÉXITO S.A, es propietaria del cien por ciento (100%) del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960, código catastral 01-02-0237-0010-000, ubicado en Carrera 18 # 40-46 de la ciudad de Armenia-Quindío, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y servidumbres, como consecuencia de la posesión ejercida de manera ininterrumpida por más de diez (10) años.

Segunda: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia la inscripción de la sentencia que se dicte en este proceso en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 280-36960.

PETICIÓN ESPECIAL

Antes de realizar la calificación de la demanda, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, solicito señor Juez, se oficie a las siguientes entidades, con el fin de constatar la información respecto de lo indicado en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la precitada normatividad.

- i. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)
- ii. Fiscalía General de la Nación
- iii. Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
- iv. Personería Municipal.

DECLARACIONES

Se declara bajo la gravedad de juramento que el predio identificado con matrícula inmobiliaria número 028-36960, objeto de este proceso, no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6 de la ley 1561 de 2012. Lo anterior, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 ibídem.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se fundamenta la presente acción, en los artículos 762 y s.s. de la Ley 1561 de 2012 y 2518 y s.s. del Código Civil Colombiano.

MEDIOS DE PRUEBAS

Solicito se decreten y practiquen los siguientes medios de prueba para que sean apreciadas por el despacho:

I. Documentales:

Los siguientes documentos son aportados en copia, con el mismo valor probatorio de sus originales. El original de los documentos públicos relacionados reposa en los archivos de las oficinas públicas expedidas por cada una. Los demás oficios, solicitudes y facturas reposan en original en nuestros papes de comercio.

- a. Certificado de Tradición y Libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960.
- b. Certificado No. 339 especial de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- c. Copia de la escritura pública 1207 del 20 de diciembre de 1941, de la Notaria 1 de Armenia.
- d. Copia de la escritura pública 453 del 29 de marzo de 1943 de la Notaria 2 de Armenia.

- e. Copia de la escritura pública 2864 del 27 de agosto de 1986 de la Notaria 3 de Armenia.
- f. Copia de la escritura pública 2207 del 5 de julio de 2007 de la Notaria 1 de Armenia.
- g. Constancia de pago de los impuestos prediales de los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2016.
- h. Constancia de pago de servicio de seguridad, prestado a todo el Lote donde se pretende el desarrollo de "La Secreta-Parque Comercial", desde el año 2008.
- i. Constancia de pago de servicio de jardinería realizado al Lote donde se pretende el desarrollo de "La Secreta-Parque Comercial", desde el año

II. Declaraciones de terceros:

Mediante interrogatorio que formularé al siguiente testigo, cuya identificación y dirección se detalla a continuación:

1. Carlos Enrique Pérez Bernal, identificado con la cédula de ciudadanía número 92.559.611, domiciliado en la Carrera 48 # 32 B Sur – 139, Envigado, Antioquia.
2. Héctor Fabiò Infante Chaparro, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.373.213, residente en Armenia.
3. Stella Lozano Acosta, identificado con la cédula de ciudadanía número 24.580.473, residente en Armenia.

El objeto de este testimonio es demostrar la forma en que la sociedad Demandante ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble.

III. Inspección judicial:

Solicito a su despacho se sirva decretar la inspección judicial de que trata el artículo 15 de la Ley 1561 de 2012, al predio objeto de litigio, para comprobar sus linderos, extensión, y el hecho de la posesión.

IV. Prueba por informe:

- a. Solicito se oficie al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de que se expida plano predial catastral del predio, identificado con matrícula inmobiliaria 280-36960 y código catastral 01-02-0237-0010-000, con las siguientes especificaciones: localización del inmueble, su cabida, sus linderos con las respectivas medidas, el

nombre completo e identificación de colindantes, la destinación económica, la vigencia de la información, la dirección.

- b. Solicito se oficie al señor Registrador Nacional, para que se sirva aportar al proceso registro civiles de nacimiento y defunción si es del caso de Atanasio Rodríguez Cuellar, Miguel Rodríguez Cuellar y Mercedes Cuellar de Rodríguez, toda vez que de conformidad con el artículo 213 del Código Electoral, esta información tiene el carácter de reservada y por tanto sólo es suministrada por orden de autoridad competente.

PROCESO COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es usted competente Señor Juez para conocer el presente proceso, teniendo en cuenta la ubicación del bien y por la naturaleza del asunto según el artículo 8 de la Ley 1561 de 2012.

A la presente demanda debe dársele el trámite del proceso verbal especial, consagrado en la precitada Ley.

ANEXOS

Me permito anexar:

1. Los documentos aducidos como pruebas documentales.
2. Un Certificado de Existencia y Representación Legal de mi representada.
3. Copia de la demanda para archivo del juzgado
4. Copia de la demanda para el traslado a los Demandados.
5. Medios magnéticos con la demanda y sus anexos, para el archivo y los traslados.

MEDIDAS CAUTELARES

Solicito se decrete la inscripción de la presente demanda en el folio de matrícula del inmueble, el cual se distingue con el número 280-36960, de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Armenia.

EMPLAZAMIENTO

Toda vez que se desconoce las direcciones de notificación de Atanasio Rodríguez Cuellar y Miguel Rodríguez Cuellar, solicitamos se proceda al emplazamiento de los mismos de

conformidad con el artículo 108 del CGP. al igual que de los herederos indeterminados de la señora Mercedes Cuellar de Rodríguez.

DEPENDENCIA JUDICIAL

Nombro como autorizadas especiales para acceder al expediente, sacar copias, retirar oficios y demás consagradas por la ley, a las abogadas:

Juliana García Carmona, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.040.039.360, abogada en ejercicio con tarjeta profesional 305.021 del C.S de la Judicatura.

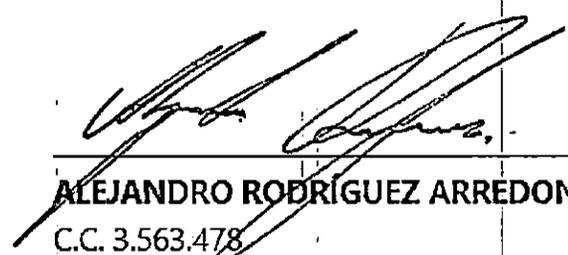
Manuela Cano López, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.152.454.226, abogada en ejercicio con tarjeta profesional 328.532 del C.S de la Judicatura.

NOTIFICACIONES

Demandante: Carrera 48 # 32 B Sur – 139, Envigado, Antioquia. Correo electrónico: mcamargo@grupo-exito.com y mvargas@grupo-exito.com. Tel: 57 + (4) 6049696

El suscrito: Av. El Poblado #1 Sur-100, oficina 801, Medellín, Antioquia. Correo electrónico: alejandrorodriguez456@gmail.com Tel: 57 3007857683.

Del Señor Juez,



ALEJANDRO RODRÍGUEZ ARREDONDO

C.C. 3.563.478

T.P. 119.080 del C.S de la Judicatura