

Señores:

**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

E. S. D.

PROCESO: **EXPROPIACIÓN.**

RADICADO: **76-001-31-03-016-2019-00270-00**

DEMANDANTE: **METRO CALI S.A. Y LIBIA RUIZ OREJUELA**

DEMANDADO: **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**

**JUAN SEBASTIAN AVILA TORO**, mayor de edad, domiciliado y residente de la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.107.055.202 expedida en Cali y portador de la tarjeta profesional No. 233.666 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del FIDEICOMISO EL CORTIJO, procedo dentro del término legal a formular recurso de reposición contra el Auto Interlocutorio No. 048 del 20 de abril de 2021, notificado el 23 de abril de 2021, en los siguientes términos:

#### **MOTIVACIÓN DEL RECURSO**

Con respecto a la integración del litis consorcio de la parte pasiva con Germán Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez, Martha Cecilia Gómez e Inversiones Agropecuaria Vásquez S.C.S. es pertinente resaltar que el Artículo 399 del Código General del Proceso establece:

*“El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:*

*1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.*

*Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.*

*(...)”*

Ahora bien, la calidad de poseedores que alegan los señores Germán Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez frente al bien en cuestión no es reconocida y ha sido desvirtuada al interior del proceso reivindicatorio bajo radicado No. 2016-00370 toda vez que, a través de la Sentencia en primera instancia proferida por el Juzgado 7 Civil del Circuito de Cali, en audiencia llevada a cabo el 27 de abril de 2018, se **DECLARO EL DERECHO REAL DE DOMINIO PLENO DEL BIEN EN CUESTIÓN EN FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocero y administrador del fideicomiso EL



## AVILA & MERINO

Abogados

CORTIJO sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-59938, predio objeto de expropiación de este proceso.

| ACTUACIÓN                  | SI | NO | OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inicio Audiencia Oral      | X  |    | cada parte se presenta e indica a quien representa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verificación de Asistencia | X  |    | A la misma se hicieron presentes los apoderados judiciales de las partes y además el Perito Avaluador Álvaro Enrique Gaviria Mora y perito Topógrafo Andrés Orlando López Mejía.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Testimonio                 |    |    | De acuerdo a los testigos que se hicieron presentes, el despacho considera que no es pertinente recepcionar el testimonio del señor Mauricio Rojas Soto y procede a la recepción de los demás testigos Carmen Patricia Pacheco Castañeda, Jorge Arturo Campo Daza, Juan Carlos Bonilla Cardona y Pablo Cesar Córdoba González.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Alegatos de Conclusión     | X  |    | cada apoderado judicial presento sus alegatos de conclusión dentro del término establecido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DECISION                   | X  |    | <p>...En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;</p> <p><b>RESUELVE:</b></p> <p><b>PRIMERO. DECLARAR EL DOMINIO PLENO a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A vocero y administrador del fideicomiso El Cortijo, del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 370-59933, ficha catastral Z000302550000, ubicado en paralelo al río Lili, a la altura de la vía que de Cali conduce a Jamundí en jurisdicción de la vereda Valle del Lili, corregimiento del homiguero, cuyos linderos son al Norte: con el río Lili; al Sur: en extensión de 714, 68 MTS con predio perteneciente a la señora Leticia de Botero O'bryne y de Gabriel Vázquez Palau, camellón de diez (10) mts de ancho que se construirá a medio; al Occidente: con la carretera que</b></p> |

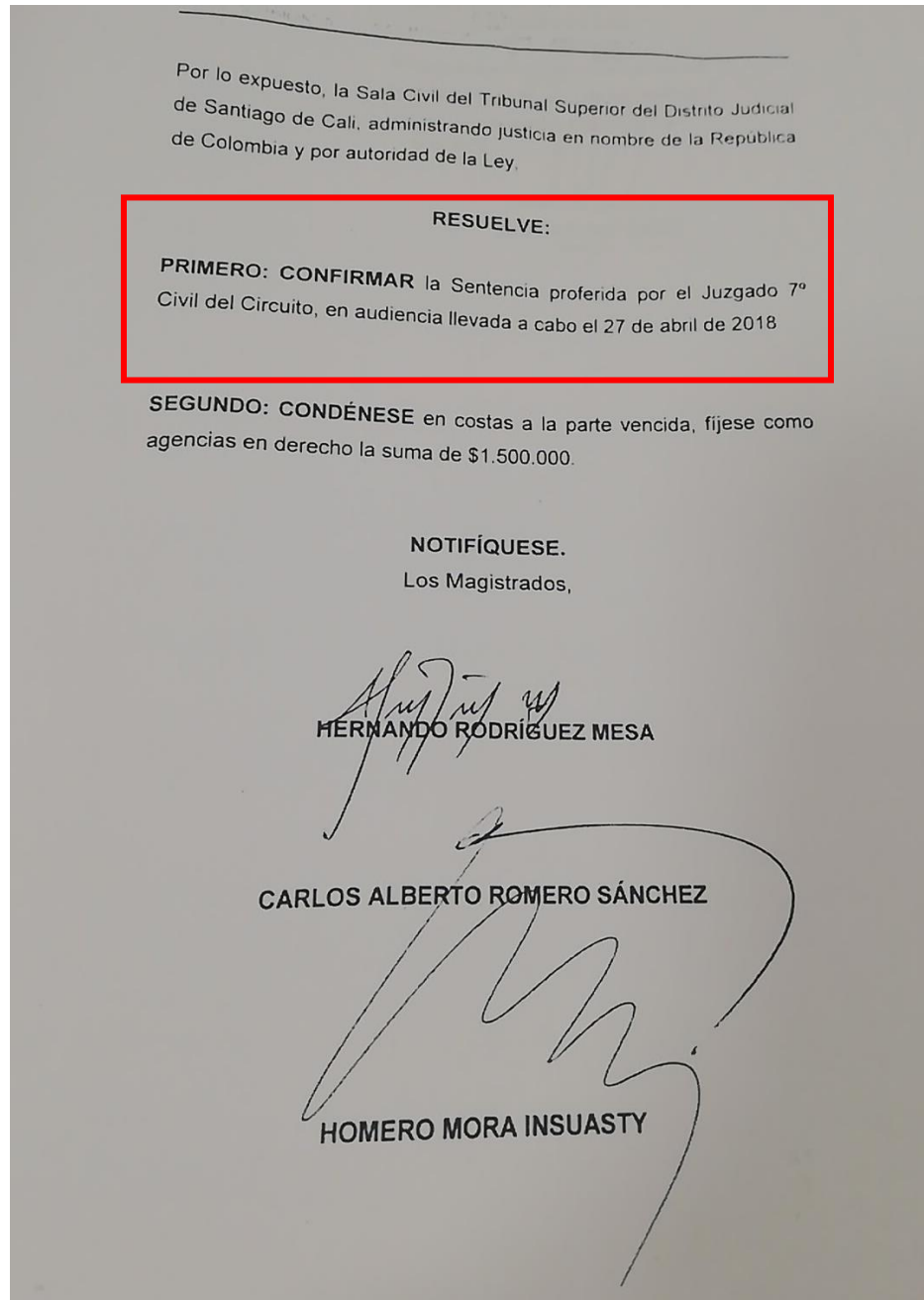
Adicionalmente, en Sentencia confirmatoria de segunda instancia del 01 de abril de 2019, el Tribunal Superior de Cali, Sala Civil, ordenó **CONFIRMAR LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO**, como quiera que, entre otros aspectos, los señores Germán Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez NO



## AVILA & MERINO

Abogados

ostentan la calidad de poseedores porque no acreditaron una posesión pacífica, quieta e ininterrumpida de 10 años.



Finalmente, en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio bajo el radicado No. 2016-00301 adelantado por Germán Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez, Martha Cecilia Gómez, el Juzgado 15 Civil del Circuito de Cali emitió Sentencia Anticipada No. 017 del 16 de agosto de 2019 donde **DECLARA PROBADA LA COSA JUZGADA Y NIEGA LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**, por lo

3

tanto, está en firme lo decidido en el juicio reivindicatorio.

Sin más consideraciones, el Juzgado Quince Civil del Circuito de oralidad de Cali, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

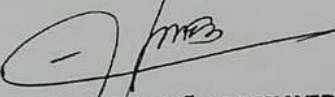
**Primero.-** DECLARAR probada la **COSA JUZGADA** dentro del presente proceso verbal de prescripción adquisitiva de dominio, propuesto a través de apoderado judicial por German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez en contra de Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo y demás Personas inciertas e indeterminadas, por las razones anteriormente expuestas.

**Segundo.-** NEGAR las pretensiones de la demanda.

**Tercero.-** Condenar en costas a la parte actora. Líquidense por secretaría teniendo en cuenta como agencias en derechos las suma de \$2.000.000.

**Cuarto.-** En firme la presente providencia, ORDENAR el archivo del proceso previa cancelación de la radicación y anotación en los libros correspondientes.

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**MARIA ALEJANDRA ESTUPIÑAN BENAVIDES**  
Juez

**JUZGADO QUINCE CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**

 **136** —  
Hoy en estado no. **136** notifico a las partes el auto  
que antecede. (Art. 295 C.G.P.)

Santiago de Cali, **20 AGO 2019**  
**Marlon Augusto Pazos Trujillo**  
Secretario

En relación a la titularidad de un derecho real por parte de INVERSIONES AGROPECUARIAS VÁSQUEZ S.C.S., es importante aclarar que el inmueble identificado con la Matrícula de Inmobiliaria No. 370 – 59938, aquí objeto de expropiación, estaba a nombre de dicha sociedad pero, con ocasión a un proceso penal que se llevaba en contra del señor JUAN RAMÓN MATTA BALLESTEROS, la Fiscalía General de la Nación (Oficio 2319 de 28 de marzo de 2000) ordenó practicar medida cautelar de ocupación y consecuente suspensión del poder dispositivo sobre dicho inmueble, dejando éste a disposición de la Dirección Nacional de Estupefacientes en virtud de la Ley 333 de 1996.

Seguidamente, el 19 de marzo de 2004, se profirió por parte del JUZGADO 3 PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE BOGOTÁ, sentencia de extinción del derecho de dominio privado confirmada mediante acta de aprobación #11 del 31 de marzo de 2005 por parte del Tribunal Superior De Bogotá (Sala de Descongestión), por medio de la cual se extinguía la propiedad del inmueble y se trasladaba la propiedad a la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Posteriormente, el 22 de octubre de 2009, se llevó a cabo audiencia de adjudicación de venta directa sobre dicho inmueble, el cual se adjudicó a la sociedad TEVISAT S.A sociedad legalmente identificada con el NIT 900.244.699-1 representada legalmente por el señor MAURICIO ROJAS SOTO y, dicha sociedad solicitó a la Dirección Nacional De Estupefacientes, la cesión de la posición contractual a favor de FIDEICOMISO EL CORTIJO, petición que fue aprobada por la Dirección Nacional de Estupefacientes, por lo que, finalmente, se suscribió contrato de compraventa entre la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES (Entidad pública) en calidad de administrador de los bienes del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO NIT 800.101.599-5, como vendedor, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A, quien actúa en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO EL CORTIJO, identificado con el Nit 830.053.812-2, mediante la Escritura Pública No. 3690 del 28 de diciembre de 2010 corrida en la Notaría DÉCIMA (10) Del Círculo de Cali.

---

**ANOTACION:** Nro 018 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-6579

Doc: ESCRITURA 3690 del 28-12-2010 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$4,502,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (1A COLUMNA). NOTA SE REGISTRA SEGUN AUTORIZACION DE VALORIZACION POR 21 MEGA OBRAS.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**

**NIT# 8001015995**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO EL CORTIJO.**

**X**

---

Por lo tanto, brilla por su ausencia la relación jurídica entre Inversiones Agropecuaria Vásquez S.C.S. y el predio, pues en la situación fáctica constitutiva del litigio es evidente que desde el 19 de marzo de 2004 dicha persona jurídica no tiene legitimación jurídica para estar presente en este litigio. Es decir, la sociedad mencionada no tiene la calidad subjetiva para integrar la parte demandada, en relación con el interés sustancial que se discute en el presente proceso, como se puede acreditar en el certificado de tradición del inmueble en cuestión.

Dentro de este orden de ideas, está absolutamente demostrado que Germán Antonio Andrade Cataño,

Yolanda Astudillo Martínez, Martha Cecilia Gómez e Inversiones Agropecuaria Vásquez S.C.S. carecen de legitimidad para intervenir en el proceso de la referencia, pues NO son titulares de derechos reales principales sobre el inmueble identificado con la Matrícula de Inmobiliaria No. 370 – 59938 y, estos derechos NO se encuentran en litigio.

#### **PRUEBAS**

- Acta de audiencia llevada a cabo el 27 de abril de 2018, en la que el Juzgado 7 Civil del Circuito de Cali dictó Sentencia en primera instancia.
- Sentencia de segunda instancia del 01 de abril de 2019 proferida por el Tribunal Superior de Cali.
- Sentencia Anticipada No. 017 del 16 de agosto de 2019 proferida por Juzgado 15 Civil del Circuito de Cali.

#### **PETICIONES**

Por lo anteriormente expuesto, solicito respetuosamente que se REVOQUE en su integridad el Auto Interlocutorio No. 048 del 20 de abril de 2021, notificado por estado el 23 abril de 2021 y, en su lugar, que NO Se integre a la parte pasiva de este proceso a los señores Germán Antonio Cataño, Yolanda Astudillo Martínez, Martha Cecilia Gómez y la sociedad Inversiones Agropecuaria Vásquez S.C.S., toda vez que NO tienen la calidad de poseedores reconocidos y NO son titulares, ni se encuentran en litigio, derechos reales principales sobre el bien objeto de expropiación.

Cordialmente,



**JUAN SEBASTIAN AVILA TORO**  
C.C. N° 1.107.055. 202 de Cali (Valle)  
T.P. N° 233.666 del C. S. de la J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI  
Número Proceso 76 001 31 03 007 2016 00375 00

AUDIENCIA  
ARTÍCULO 373 DEL C.P.C.

ACTA No. 19  
FECHA: Abril 27 de 2018  
SALA 62 Torre A.  
PALACIO DE JUSTICIA "PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA" TORRE A PISO 4º

HORA INICIO: 09:24 A.M.  
HORA FINAL: 05:13 P.M.

INICIO DE AUDIENCIA ORAL

JUEZ: Dr. LIBARDO ANTONIO BLANCO SILBA

PROCESO: VERBAL – REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

APODERADO DEMANDANTE:

JUAN SEBASTIAN AVILA  
C.C. No.1.107.055.202  
T.P. No.233.666 C.S.J.

DEMANDADOS:

MARTHA CECILIA GOMEZ  
C.C.31.907.054

GERMAN ANTONIO ANDRADE  
C.C.16.797.419

YOLANDA ASTUDILLO MARTINEZ  
C.C.66.925.191

APODERADO DEMANDADO:

ANDRES STEVEN LOPEZ VILLAFANE  
C.C. No.1.144.061 710  
T.P. No.275.812 C.S.J.

| ACTUACIÓN                  | SI | NO | OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inicio Audiencia Oral      | X  |    | cada parte se presenta e indica a quien representa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verificación de Asistencia | X  |    | A la misma se hicieron presentes los apoderados judiciales de las partes y además el Perito Avaluador Alvaro Enrique Gaviria Mora y perito Topógrafo Andrés Orlando López Mejía.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Testimonio                 |    |    | De acuerdo a los testigos que se hicieron presentes, el despacho considera que no es pertinente recepcionar el testimonio del señor Mauricio Rojas Soto y procede a la recepción de los demás testigos Carmen Patricia Pacheco Castañeda, Jorge Arturo Campo Daza, Juan Carlos Bonilla Cardona y Pablo Cesar Córdoba González.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Alegatos de Conclusión     | X  |    | cada apoderado judicial presento sus alegatos de conclusión dentro del término establecido                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DECISION                   | X  |    | <p>...En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;</p> <p><b>RESUELVE:</b></p> <p><b>PRIMERO. DECLARAR EL DOMINIO PLENO</b> a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A vocero y administrador del fideicomiso El Cortijo, del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 370-59933, ficha catastral Z000302550000, ubicado en paralelo al río Lili, a la altura de la vía que de Cali conduce a Jamundí en jurisdicción de la vereda Valle del Lili, corregimiento del homiguero, cuyos linderos son al Norte: con el río Lili; al Sur: en extensión de 714, 68 MTS con predio perteneciente a la señora Leticia de Botero O'bryne y de Gabriel Vázquez Palau, camellón de diez (10) mts de ancho que se construirá a medio; al Occidente: con la carretera que</p> |

condición del Río Jamundi y el Río Lili;  
al Oriente; con el lote distinguido con  
el número 1, derivado de la división de la  
finca conocida como los nombres de  
mañor, cordas o el Cortijo, que es o  
fue de Leonor Córdoba.

**SEGUNDO** En consecuencia se  
ORDENA a los señores MARTHA  
GARCÍA GÓMEZ, GERMAN  
ANTONIO ANDRADE Y YOLANDA  
ASTORINO MARTÍNEZ  
REINTEGRAR o RESTITUIR dentro  
de los cinco (5) días siguientes a la  
expedición de esta providencia el  
bien mueble descritos en el numeral  
primero a favor de ALIANZA  
FIDUCIARIA S.A., lo poseído por  
ellos.

**TERCERO:** De no restituirse el bien  
mueble en el término concedido, se  
comitara a la Secretaría de  
Gobierno Municipal de Santiago de  
Cali, para que proceda a realizar la  
respectiva diligencia de entrega.

**CUARTO:** Sin costas ni agencias en  
derecho, toda vez que no fueron  
demostradas.

**QUINTO:** Comunicar la presente  
decisión al Juzgado 15 Civil Del  
Circuito de Cali, para lo procedente  
dentro del proceso



República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Rama Judicial del Poder Público  
DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
**TRIBUNAL SUPERIOR**

SALA DE DECISIÓN CIVIL

Magistrado Ponente Dr. HERNANDO RODRÍGUEZ  
MESA

**Referencia**

Proceso: Reivindicatorio  
Radicación: 007-2016-00370-00  
Demandante: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
Demandado: GERMÁN ANTONIO ANDRADE CASTAÑO

Santiago de Cali, 1º de abril de dos mil diecinueve (2019)

Proyecto discutido y aprobado en Sala Civil de decisión, según acta  
No. 50 de la misma fecha

Adelantada la audiencia de que trata el artículo 327 del C. G. del P. el  
día 1º de abril de 2019 y escuchadas las alegaciones de las partes, se  
determinó proferir sentencia de manera escrita; en consecuencia se  
procede a resolver el recurso de apelación interpuesto contra la  
sentencia de primer grado y acorde con el sentido del fallo anunciado.

**1.- SÍNTESIS DEL LITIGIO**

1.1. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., presentó demanda solicitando que se  
declare que en su calidad de vocera y administradora del  
FIDEICOMISO CORTIJO, le pertenece el dominio pleno y absoluto del  
inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-59938 de la  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y con ficha



catastral No. 2000302550000, y alinderado como figura en escrito de la demanda.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a los señores Martha Cecilia Gómez, Germán Antonio Andrade Cataño y Yolanda Astudillo Martínez, a restituir a la demandante la extensión que ocupan del inmueble en mención (625 metros cuadrados) y se los condene al reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que debió asumir la sociedad demandante por culpa de la posesión ilegal de los demandados, valor que estiman en la suma de \$10.000.000.

1.2. Como hechos que sustentan las anteriores pretensiones, la parte actora adujo:

Que el bien en mención figuraba a nombre de Inversiones Agropecuarias Vásquez S.C.S., pero que la Fiscalía General de la Nación, con ocasión al proceso penal que se llevaba en contra del señor Juan Ramón Matta Ballesteros, lo dejó a disposición de la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Narra que en ese proceso de extinción de dominio, fue designada como depositaria provisional la señora Yolanda Astudillo Martínez (Demandada), por ser la persona que se encontraba en el bien inmueble en cuestión, al momento de realizarse la diligencia de incautación (Acta de Ocupación No. 71237 del 31 de marzo de 2000).

Que el 19 de marzo de 2004, el Juzgado 3º Penal del Circuito Especializado de Bogotá, profiere la Sentencia de extinción del derecho de dominio privado, fallo que fue confirmado por el Tribunal

Superior de Bogotá, por lo que la propiedad del inmueble quedó en cabeza de la Dirección Nacional de Estupefacientes. Luego, la propiedad se transfirió al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER (Resolución No. 01 del 24 de enero de 2006). Decisión que fue revocada mediante Resolución No. 008 del 19 de agosto de 2008, quedando la propiedad del bien nuevamente en cabeza de la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Que el 22 de octubre de 2009, se llevó a cabo la adjudicación de venta directa del bien inmueble en cuestión, siendo adjudicado a la sociedad TEVISAT S.A., quien posteriormente cedió su posición contractual al FIDEICOMISO EL CORTIJO, y que es por esa razón que la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como administradora y vocera de ese fideicomiso, es quien suscribe la Escritura Pública No. 3690 del 28 de diciembre de 2010, como compradora, y la Dirección Nacional de Estupefacientes, administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, como vendedora.

Cuenta que el 13 de julio de 2011, fue expedido por parte de la Alcaldía de Santiago de Cali, el Decreto No. 0696 de 2011 por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Centro Internacional de Transporte Regional de Pasajeros del Sur. Acto Administrativo que modificó el uso del suelo de la totalidad del predio de propiedad de la demandante y que se pretende reivindicar, es decir, el suelo quedó urbanizado, modificando su uso y destinación dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

Manifiesta que los señores Martha Cecilia Gómez, Germán Antonio Andrade Cataño y Yolanda Astudillo Martínez, son los actuales

poseedores "ilegales" de una extensión de 625 metros cuadrados ubicada en el extremo nor-occidente del predio

1.3 Los demandados, una vez notificados, otorgaron poder a una profesional del derecho para que actuara en su nombre y representación, quien contestó la demanda aceptando unos hechos y negando otros, indicando, en lo aquí relevante, que no es cierto que la posesión ejercida por ellos, sea sobre los 625 Mts<sup>2</sup> indicados por el actor, ya que la posesión la ejercen sobre un área de 162 288 Mts<sup>2</sup>, y que por ese terreno, fue solicitada la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio en el Juzgado 15 Civil del Circuito de Cali.

Adujeron además que no es cierto que el uso del suelo del predio en disputa haya sido modificado, pues, -dice- que se hubiese urbanizado el predio, porque dicha "urbanización" no se encuentra registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Propusieron como excepciones de mérito, las que denominaron: *"...Prescripción extintiva de la acción; Objeción al juramento estimatorio..."*.

## 2.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Historiado el proceso, el juez de primera instancia encontró satisfechos los presupuestos procesales y la legitimación de las partes, así como también los requisitos para acceder a la reivindicación del bien objeto de la litis.

Argumentó el A-quo que en el proceso se acreditó que el derecho real de dominio sobre el bien en cuestión, está en cabeza de la

sociedad demandante, ya que con la demanda se allegó la Escritura Pública por medio de la cual, el FRISCO le transfirió el bien a la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del Fideicomiso "El Cortijo", compra y venta que aparece debidamente registrada en la anotación No. 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria del bien en cuestión.

Así mismo expuso que en este asunto, no cabía duda de que los demandados son poseedores del inmueble objeto de usucapión, porque así lo aceptaron en su contestación a la demanda, en los interrogatorios que rindieron, y además porque en tal calidad (Poseedores) iniciaron proceso de prescripción adquisitiva de dominio que actualmente cursa en el Juzgado 15 Civil del Circuito.

De igual manera, encontró acreditado que el bien objeto de reivindicación consiste en una cosa singular que fue debidamente identificada por su dirección, ubicación y linderos, y que guarda identidad con el bien que poseen los demandados.

Frente a la excepción de prescripción extintiva de la acción, adujo que la misma no se encuentra probada como quiera que los demandados no acreditaron tener la posesión del bien por más de 10 años. Explicó que el término de prescripción adquisitiva es idéntico para la prescripción extintiva y que en este caso si bien los demandados alegan tener la posesión del bien por más de 35 años, lo cierto es que no lo probaron, como quiera que aceptaron que entraron al bien, en 1981, por mera liberalidad de la señora Nancy Vásquez, socia de Inversiones Agropecuarias Vásquez S.C.S, sociedad que figuraba como propietaria del predio.

Así mismo adujo el Juez de Instancia, que está probado en el expediente, que el 31 de marzo de 2000, la Fiscalía General de la Nación levantó acta de ocupación y designó a la señora Astudillo como depositaria provisional del bien, es decir que tanto ella, como los demás demandados tenían conocimiento de la calidad de meros tenedores sobre el bien, aunado que con sentencia proferida por el Juzgado 3º Penal del Circuito de Bogotá confirmada por el Tribunal Superior de esa ciudad, el inmueble pasó a manos de la Nación, por lo que el bien era imprescriptible, en otras palabras, expuso el Juez de instancia que desde el año 2000 hasta el año 2010 el bien no era susceptible de ser adquirido por medio de la usucapión porque pertenecía a la Nación.

Indicó que si en gracia de discusión se aceptare que los demandados iniciaron su posesión desde el momento de la entrega material del inmueble por parte de la DNE a la demandante, tampoco cumplen con el término previsto en el artículo 2532 del Código Civil, esto es 10 años, ya que la entrega se efectuó en el 2011, y desde esta fecha a la data de la presentación de la demanda (2017), solo han transcurrido 6 años, faltando 4 para dar cumplimiento a tiempo exigido.

En cuanto a la excepción denominada "Juramento Estimatorio", la declaró no probado por no estar encaminada a desestimar la reivindicación, sino los perjuicios reclamados por la parte actora por concepto de frutos civiles, mismos que dijo no fueron probados en el proceso.

En este sentido el A-quo accedé a la pretensión de reivindicación y declara no probados las excepciones de mérito de la demandada.

### 3. REPAROS CONCRETOS:

El apoderado de la parte demandada, inconforme con la anterior decisión, interpone recurso de apelación, exponiendo los siguientes reparos concretos.

1. Que erró el A-quo al considerar que el bien paso de ser un bien rural a urbano por el solo hecho de estar así contemplado en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de futuros proyectos, sin tener en cuenta que un Plan Parcial, expedido por la autoridad local correspondiente, no muta por sí solo la naturaleza del bien.
2. Que dado el error del A-quo de considerar el bien como si fuese urbano, también erró en estudiar la prescripción extintiva de la acción que el demandado propuso, al ceñirse al de prescripción extraordinaria sobre un inmueble urbano y no sobre un inmueble rural.

### 4. CONSIDERACIONES:

#### 4.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Tiene sentado la jurisprudencia y la doctrina que para proceder a definir un proceso civil, se debe previamente comprobar que están reunidos los requisitos indispensables para la constitución regular de la relación jurídica procesal, o sea los llamados presupuestos procesales y en este evento no se observa omisión o defecto alguno en

cuanto a su concurrencia, así como tampoco se observa causal que invalide la actuación

#### 4.2. PROBLEMAS JURÍDICOS

De lo discurrido hasta el momento, atinente a la acción invocada, el fallo proferido en primera instancia y los argumentos del apelante en contra del mismo, surge como principal problema jurídico a resolver i) Determinar si el bien, cuya reivindicación se pretende, es de naturaleza urbana o rural. Despejado lo anterior, pasaríamos a estudiar ii) Si en este asunto operó la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria alegada por la parte demandada.

#### 4.3. CASO SUB – EXAMINE

4.3.1. Como se sabe, uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: la singularidad del bien objeto de la pretensión reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo (artículo 949 del Código Civil), y la

identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado.

4.3.2 En el presente asunto, está claro que no hay discusión sobre los elementos configurativos para la procedencia de la acción reivindicatoria de dominio, en tanto, surge diáfano, que quien inicia la presente acción, es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso "El Cortijo", propietaria del bien inmueble objeto de reivindicación, tal y como se desprende de la anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-59938<sup>1</sup>.

Así mismo, está claro y no hay discusión alguna, sobre la calidad de poseedores de los demandados sobre el bien inmueble en mención, no sólo porque así fueron señalados por el aquí demandante en su demanda, sino que estos (los demandados) así lo aceptaron en la contestación que dieron a la presente demanda incoada en su contra<sup>2</sup>, proponiendo además la excepción de prescripción extintiva de la acción, fundada en el hecho de estar en posesión sobre el bien en cuestión, hace más de 35 años<sup>3</sup>, situación que hace que esta sala se releve de analizar las circunstancias tendientes a demostrar la posesión de los demandados, así como también la identificación del bien objeto del proceso.

En efecto, nuestra Corte Suprema de Justicia, en reiterada jurisprudencia, ha indicado que: *"...Si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias:*

<sup>1</sup> Ver folios 16 a 18 del cuaderno principal

<sup>2</sup> Ver folios 271 y 272 ibidem

<sup>3</sup> Ver folio 272 ibidem

el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la seguridad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras pruebas tendientes a demostrar la posesión " (Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Mp. Fernando Giraldo Gutiérrez SC-2805-2016. Radicación No. 05376-31-03-001-2005-00045-03. Decisión del 04 de marzo de 2016).

4.3.2. Ahora, lo que sí está en discusión en este proceso, y que es la causa generadora de la apelación, es la naturaleza del bien objeto de reivindicación, es decir, si se trata de un bien de naturaleza rural o si por el contrario se trata de un bien urbano, distinción que se hace necesaria, en tanto, a partir de esa definición puede computarse el término de la prescripción extintiva de la acción alegada por la parte demandada, pues, para uno (bien rural) y otro (bien urbano) el término es diferente.

En este sentido, y para dar respuesta al primer problema jurídico puesto a consideración de la Sala, vale resaltar que se entiende por área rural y área urbana.

Se entiende por **área urbana**, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. **Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.** Las áreas que conforman el suelo urbano

serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios<sup>4</sup>.

Se entiende por **área rural**, los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas<sup>5</sup>.

4.3.3. Así las cosas, y a fin de establecer qué tipo de predio es el bien inmueble que hoy es objeto de reivindicación, el Juez de instancia, decretó un peritaje, nombrando al auxiliar de la justicia, **Álvaro Gaviria Mora**, quien en la declaración dada en la audiencia de la que trata el artículo 372 del C.G.P., fue enfático en señalar que el inmueble en cuestión es un lote de expansión urbana que luego se incorporó al perímetro urbano, dada la adopción del plan parcial para la construcción de la Estación de Pasajeros de METROCALI. Que antes del 2010, era un lote sin uso específico, ni ganadero, ni agrícola, y que allí ni siquiera se sembró caña de azúcar, ni café, es decir, que no se le dio ningún uso agrícola. (Minuto 09: 48:08).

Señaló textualmente el perito que (...) *Está Claramente definido por el Concejo Municipal, el uso del suelo como predio urbano que fue objeto de un plan parcial, como está claramente establecidos, los Decretos que se encuentran descritos en la página 12 de la experticia.* (...) *Los predios de expansión urbana, son lotes que están colindando con el perímetro urbano, o sea, con lotes urbanos, y se prevén para ser incorporados, por eso se llaman de expansión urbana. Antes del*

<sup>4</sup> Artículo 31 de la Ley 388 de 1997.

<sup>5</sup> Artículo 33 de la Ley 388 de 1997.

2010, se manejaba como un predio de expansión urbana que no se había incorporado al perímetro urbano (...) en el 2011 se incorpora como urbano en el Decreto 411.0.20.0965 de noviembre 10 de 2011...".

Así mismo, en su declaración el perito allegó un mapa de "clasificación del suelo" dado por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), y ahí explicó que el bien objeto de reivindicación "...Es un predio urbano. En el plano está en gris la zona urbana y en rojo, la zona que se incorporó al perímetro urbano de Cali, aquí está demarcado el lote de 168.000 metros, ahí está Valle de Lili, Bochaleña hasta la vía que conduce a Puerto Tejada...".

De esta manera, es claro que si bien, tal y como lo alega el apelante, los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, (además porque así lo determina el artículo 1º del Decreto 4300 de 2007), lo cierto es que en este evento, sí se modificó el uso del suelo rural a urbano al momento en que el "Plan Parcial de Desarrollo Centro Intermodal de Transporte de Pasajeros" fue adoptado por la autoridad competente, esto es, por el Alcalde Municipal, lo que además se ve reflejado en el mapa de "Clasificación del Suelo" dado por el POT y llegado al proceso por el perito Álvaro Gaviria Mora, documento que además no fue tachado, ni desvirtuado por el apoderado judicial de la parte demandada.

4.3.4 Entonces, dilucidado lo anterior, resta dar respuesta al segundo problema jurídico, referente a si en este evento operó la figura de la prescripción extintiva de la acción.

"Decreto 411.020.0696 del 13 de julio de 2011, Decreto 411.0.20.0965 de noviembre 10 de 2011.

Para ello, vale traer a colación que conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil la prescripción extintiva de las acciones o derechos ajenos tiene ocurrencia cuando aquellas o éstos no se han ejercido "durante cierto lapso de tiempo"; y si, conforme a lo dispuesto por el artículo 2532 del Código Civil, con la modificación a él introducida por artículo 6° de la Ley 791 de 2002, la prescripción adquisitiva extraordinaria opera por haberse poseído un bien por el término de 10 años, en forma simultánea corren tanto el término para que se produzcan la usucapción de un lado y, de otro la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien y, como lógica consecuencia se extingue también, al propio tiempo, la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel.

Precisamente por esta razón, puede el demandado, si así lo decide, proponer como excepción la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria ejercida por el demandante, caso éste en el cual, si sólo a ello se limita, *"el acogimiento de ese medio de defensa solo comporta la declaración de que el titular inicial del derecho lo ha perdido, pero no implica declaración de quién lo ha ganado, vale decir, de quién es el nuevo titular"*, como con claridad lo ha señalado la Corte de antaño desde la sentencia de casación de 10 de noviembre de 1981 (Ordinario Leonardo Izquierdo contra Emiro Casas, archivo Corte).

En este evento, es claro que la excepción invocada por los demandados es la de prescripción extintiva de la acción, por lo que, para el buen suceso de la misma, aquellos (Los demandados), deben demostrar con suficiencia que la posesión que dicen ejercer sobre el bien, data de hace 10 años, pues, se trata de la prescripción de un bien de tipo urbano, cuya posesión no viene precedida de justo título.

En este sentido alegan los demandados, que llevan más de 35 años poseyendo el bien, es decir desde el año 1981<sup>\*</sup> sin embargo, tal y como atinadamente lo afirmó el Juez de instancia, la posesión de aquellos no puede tenerse desde ese tiempo, pues, aunque se aceptare que desde esa data poseen el bien, lo cierto es que esa posesión se vio interrumpida desde el 31 de marzo 2000, cuando la Fiscalía General de la Nación, lo dejó a disposición de la Dirección Nacional de Estupefacientes, dado el proceso penal de extinción de dominio seguido contra el señor Juan Ramón Matta Ballesteros y su núcleo familiar<sup>8</sup>.

Luego entonces, en el año 2000 el bien pasó a ser propiedad del estado, y por tanto paso a ser un bien imprescriptible, sobre el cual, lógicamente, no procede la declaración de pertenencia (Numeral 5º artículo 375 del C.G.P.).

Ahora, es un hecho aceptado que el bien volvió a ser privado en el año 2011, cuando la Dirección Nacional de Estupefacientes lo vende a Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso "El Cortijo", sin embargo, si se cuenta la posesión de los demandados desde ese hecho (compraventa) que se registró el 24 de enero de 2011<sup>9</sup>, estos no alcanzan a acreditar los 10 años de posesión que se necesitan para el buen suceso de excepción de prescripción extintiva de la acción.

En efecto, si se entendiere que los demandados tomaron posesión del bien desde el 24 de enero de 2011, lo cierto es que a la fecha de

<sup>\*</sup> Ver folio 272 Cdn principal - Contestación de la demanda.

<sup>8</sup> Ver folio 10 y respaldo del folio 16 - Anotación No. 08 del FMI No. 370-59938.

<sup>9</sup> Ver respaldo del folio 17 cdno ppal - Anotación No. 18 ibidem.

presentación de esta demanda (13 de diciembre de 2016)<sup>10</sup>, a lo sumo completan algo más de 5 años de posesión, término insuficiente para adquirir el dominio del bien inmueble (urbano) objeto de reivindicación por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

4.3.4.1. Finalmente, huelga decir que el apoderado judicial de la parte demandada, al sustentar sus reparos, se quedó corto en establecer a qué clase de prescripción se refería cuando, equivocadamente, afirmó que el predio objeto de reivindicación es de tipo rural, y que el Juez debió estudiar excepción extintiva de la acción alegada por él bajo "esa clase de prescripción" pues, no hizo mención a ninguna de las clases de prescripciones especiales existentes.

Sin embargo, y a manera propedéutica, debemos decir que aun considerándose que el inmueble es de tipo rural, lo cierto, es que para el buen suceso de las prescripciones especiales, debía acreditarse ciertos requisitos, por ejemplo:

Para la **prescripción agraria** de la que trata la Ley 200 de 1936, debía acreditar los requisitos contemplados en el artículo 12 de dicha ley, que fue modificado el artículo 4º de la Ley 4º de 1973, es decir, que los demandados entraron en posesión del bien creyendo que se trataba de terrenos baldíos, que esa posesión haya sido quieta y pacífica durante 5 años y que durante ese lapso de tiempo, haya aprovechado el terreno cultivándolo con trabajos agrícolas, industriales o pecuarios, situación que en este evento no sucedió, pues, más allá de probarse la existencia de la casa de habitación, no se acreditó ninguna mejora, como tampoco ninguna producción agrícola.

<sup>10</sup> Ver folio 190 del cuaderno principal.

En efecto, frente al tema, en su experticia el perito indicó: "El lote no fue objeto de desarrollos recreacionales, institucionales, agrícolas o ganaderos de alguna índole, por lo que no produjo ningún tipo de fruto económico..."<sup>11</sup>

Ahora, la **prescripción de la que trata la Ley 1561 de 2012**, crea un proceso especial para otorgar el título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, prescripción que tampoco podría aplicarse a este evento, como quiera que son los mismos demandados quien en su contestación a la demanda, indican que poseen la totalidad del bien objeto de reivindicación, esto es 162.288 Mts<sup>2</sup>, y que es por ese terreno que iniciaron el proceso de pertenencia ante el Juzgado 15 Civil del Circuito de Cali<sup>12</sup>. Además para esa clase de prescripción, se exige que la posesión haya recaído sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), entendida esta como la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, que permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio<sup>13</sup>, lo que en este evento tampoco ocurre.

Corolario de lo anterior, es que el fallo de primera instancia habrá de confirmarse en su integridad, pues, comprobado esta que el bien objeto de reivindicación es un bien de tipo urbano, y por ello para la salida adelante de la excepción de prescripción extintiva de la acción, debía acreditarse una posesión pacífica, quieta e ininterrumpida de 10 años (Artículo 2532), lo que aquí no se acreditó.

<sup>11</sup> Ver folio 520 del cuaderno principal

<sup>12</sup> Ver folio 271 y reverso. Contestación de la demanda.

<sup>13</sup> Artículo 38 Ley 160 de 1994.

Por lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santiago de Cali, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

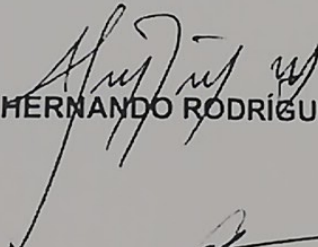
**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la Sentencia proferida por el Juzgado 7º Civil del Circuito, en audiencia llevada a cabo el 27 de abril de 2018

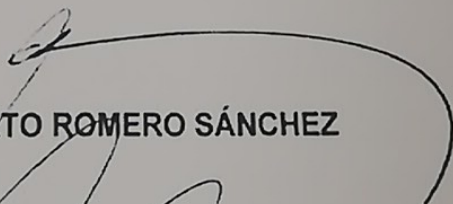
**SEGUNDO: CONDÉNESE** en costas a la parte vencida, fijese como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

**NOTIFÍQUESE.**

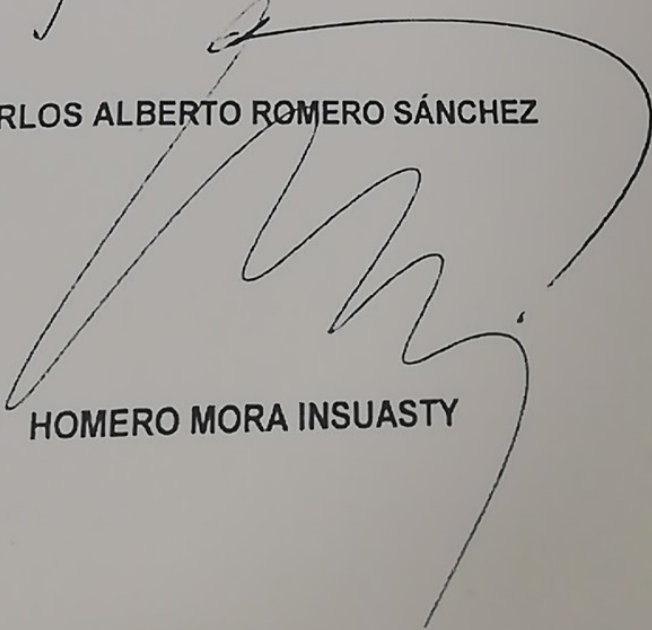
Los Magistrados,



**HERNANDO RODRÍGUEZ MESA**



**CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ**



**HOMERO MORA INSUASTY**

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL  
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
SANTIAGO DE CALI

**Sentencia Anticipada No. 017**

|                   |                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Clase de Proceso: | Prescripción Adquisitiva de Dominio                                                                                                                            |
| Demandantes:      | German Antonio Andrade Cataño<br>Yolanda Astudillo Martínez<br>Martha Cecilia Gómez                                                                            |
| Demandados:       | Inversiones Agropecuaria Vásquez S.C.S<br>Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del<br>fideicomiso el Cortijo<br>Personas Inciertas e indeterminadas |
| Radicado:         | 7600131030152016-00301-00.                                                                                                                                     |

Santiago de Cali, Dieciséis de agosto de dos mil diecinueve (2019).

**1.- OBJETO DE DECISIÓN**

Procede el juzgado a dictar sentencia anticipada dentro del proceso verbal de Prescripción Adquisitiva de Dominio promovido por German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez contra la Inversiones Agropecuaria Vásquez S.C.S, Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo y demás Personas Inciertas e Indeterminadas; por encontrarse configurada la cosa juzgada como a continuación pasa a explicarse.

**2.- ANTECEDENTES.**

**2.1. Hechos.**

Los demandantes German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez alegan haber poseído el inmueble identificado con matrícula No. 370-59938 y cédula catastral Z000302550000, por espacio de 35 años de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Las pretensiones de la demanda están encaminadas a que se declare en favor de los demandantes la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 370-59938.

**2.2. Trámite Procesal.**

La demanda fue admitida el 12 de diciembre de 2016 y se ordenó la notificación a la parte demandada; por auto de fecha 14 de Julio de 2017, se dispuso la vinculación al

proceso de Metrocall S.A., en razón a la oferta de compra del predio materia del proceso celebrada con la demandada determinada.

Mediante proveído del 18 de agosto de 2017, se vinculó al proceso como litisconsorte necesario al Instituto Nacional de Vías (INVIAS).

✓ La demandada Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo se notificó personalmente el 07 de febrero del 2017, dentro del término legal contestó la acción oponiéndose a las pretensiones y proponiendo excepciones de mérito (n. 196 al 239); como aspectos relevantes de su defensa señaló que carecen de fundamentos fácticos y jurídicos las pretensiones de la demanda en cuanto se parte del supuesto de hecho de obtener un derecho inexistente, pues no cumplen con ninguno de los requisitos de la ley para que les sea otorgado la prescripción extraordinaria de dominio del inmueble por cuanto los demandantes nunca fungieron la posesión del inmueble, al carecer de la condición de ánimo de señor y dueño dentro del inmueble pues no realizaron labores ni acciones que permitieran inferir tal situación.

✓ Metro Call S.A, fue notificada personalmente de la demanda el 25 de Julio del 2017, oportunamente se opuso a las pretensiones y propuso excepciones de mérito (n. 806 al 821); como aspectos relevantes refirió que durante todo el tiempo en que la propiedad ha estado en manos de la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. Vocero Y Administrador Del Fideicomiso El cortijo, esta ha ejercido el ánimo de señor y dueño; que los demandantes no cuentan con título y no han habitado el terreno ininterrumpida ni pacíficamente.

✓ El Instituto Nacional de Vías - INVIAS, vinculada al proceso como litisconsorte necesario, se tuvo notificada por conducta concluyente el día 06 de Septiembre del 2017 quien dentro del término de ley contestó la acción oponiéndose a las pretensiones y proponiendo excepciones de mérito; como aspecto relevante únicamente se refirió que se opone a las pretensiones que versen sobre áreas de terreno que tengan relación con la red férrea o donde se encuentra la Estación del Ferrocarril, e igualmente sobre la franja de reserva de las vías.

✓ Finalmente la Curadora Ad-Litem de las personas inciertas e Indeterminadas se notificó de manera personal el 23 de Mayo del 2017, dentro del término de ley contestó la acción indicando que no se oponía de encontrarse probados los hechos y derechos que sirven como base para la demanda.

Encontrándose para continuar con la etapa de las audiencias previstas en el artículo 372 y 375 del CGP, advierte el juzgado previa revisión integral de esta actuación, como aspecto relevante que se configura la cosa juzgada, por lo que en uso de las facultades contenidas en el artículo 278 del CGP, corresponde dictar sentencia anticipada.

### 3. CONSIDERACIONES

#### **3.1.- Presupuestos procesales y legitimación en la causa.**

Concurren al presente los requisitos formales necesarios para entrar a resolver de manera anticipada, esto demanda en forma, competencia del Juez para conocer el Juicio y capacidad procesal de los extremos intervinientes y su representación. De otra parte no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad de estructural nulidad procesal insanable.

De igual manera la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, como presupuesto material de la pretensión, en el presente asunto no merece reparo alguno en cuanto al proceso ha concurrido el propietario inscrito del predio objeto de usucapión (Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo) y quienes dicen ser poseedores del mismo (demandantes) a su paso que se vincularon al proceso las personas inciertas e indeterminadas a través de curador ad litem; Metrocali e Invias, como litisconsorte en cuanto los efectos de la sentencia que se profiera en éste proceso podría ser extensiva.

### **3.2.- Problema jurídico.**

Corresponde determinar si la presente acción de prescripción Adquisitiva de Dominio incoada por los señores German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez contra Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo, en relación con el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-59938, quedó cobijada bajo los efectos de la cosa juzga, en virtud de la sentencia No. 019 del 27 de abril del 2018 proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali, dentro del proceso reivindicatorio de dominio identificado con radicación 7600103310152016-00370-00, instaurado por Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo contra los señores German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez; decisión que declaró el dominio pleno del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-59938 en favor de la demandante y ordeno la reivindicación o restitución a los señores German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez del mencionado inmueble. Sentencia, que a su vez fue objeto de apelación y confirmada por el Honorable Tribunal Superior de Cali – Sala Civil Mediante Acta No. 050 del 01 de abril del año en curso.

### **3.3. Aspectos conceptuales y jurisprudenciales.**

Inicialmente ha de indicarse que la cosa juzgada, de vieja data lo tiene por definido la Corte Suprema-Sala de casación Civil, que la misma consiste en la fuerza que la ley atribuye a las sentencias judiciales de resolver definitivamente, entre las partes, la cuestión controvertida, en forma que ya no puede volver a suscitarse entre ellas porque es absolutamente nula cualquier decisión posterior que le sea contraria

Así, ha manifestado que la finalidad y efectos de la cosa juzgada consiste en: "(...) alcanzar certeza en el resultado de los litigios, definir concretamente las situaciones de derecho, hacer efectivas las decisiones jurisdiccionales y evitar que las controversias se reabran definitivamente con perjuicio de la seguridad jurídica de las personas y del orden social del Estado (...). Si la función jurisdiccional busca el fin (...) de dirimir en autoridad los conflictos que suscita la actividad de los particulares o de los funcionarios de la administración, es claro que aquel objeto no se alcanza sino mediante la desaparición de la materia contenciosa –el litigio– que es un fenómeno anormal dentro de la organización jurídica de la sociedad. De ahí que decida la cuestión conflictiva con la plenitud de las formalidades procedimentales y el ejercicio de los recursos establecidos por la ley, con el propósito de garantizar la mayor certeza en las determinaciones de los jueces, se reputa que la manifestación de voluntad de éstos en el ejercicio de la competencia que el derecho positivo del Estado le ha conferido es la verdad misma y como tal lleva en sí la fuerza legal necesaria para imponerse obligatoriamente"<sup>1</sup>.

Conforme las previsiones del artículo 303 del Código General del Proceso «la sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada, siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior, y que entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes...», de tal manera que habrá lugar a declarar su existencia, aun de oficio, en los eventos en que contrastado el nuevo pleito con el

<sup>1</sup> CSJ. Sentencia de 13 de diciembre de 1945.

anterior, éste versa sobre el mismo objeto, se fundamenta en idéntica causa y coinciden jurídicamente los sujetos enfrentados en la causa pretérita.

En decisión emitida por la Corte Suprema de Justicia- Sala Civil, en sentencia SC21824-2017 en la fecha 15 de diciembre de 2017, con ponencia de la Magistrada Dra. Margarita Cabello Blanco, al referirse al término de la triple identidad indicó que: "de manera total la jurisdicción del Estado se debe tener por agotada y por tanto, nada tendría que decir en relación con el asunto planteado, mientras que si resulta parcial tal restricción quedará cerada a los aspectos auscultados, desarrollados y definidos en la providencia anterior.

*No puede olvidarse que este instituto tiene como finalidad esencial, proteger la inmutabilidad de los fallos judiciales, al dotarlos de seguridad y estabilidad jurídicas, evitando así que se promuevan juicios de manera indefinida sobre el mismo asunto, que pudieran originar decisiones contradictorias."*

### **EL CASO CONCRETO**

La sentencia anticipada es una figura que se encuentra actualmente regulada en el artículo 278 del Código General del Proceso, con el fin de dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios.

En este artículo se establece que: "(...) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa".

Con fundamento la norma citada, es necesario afirmar, en primer lugar, que es deber del juez dictar sentencia anticipada si se cumplen cualquiera de las tres hipótesis anteriormente enlistadas. Sin embargo, cuando se afirma por la norma que la sentencia anticipada puede proferirse en cualquier estado del proceso, será preciso distinguir las diferentes etapas de este en las que el operador judicial puede emitir fallo, pues en esencia debe haberse trabado la Litis.

A fin de proferir decisión de manera anticipada, esto con fundamento en la cosa juzgada de la acción, debe haberse alegado tal condición con las excepciones de mérito propuestas o inclusive, de ser avizorado a por el operador judicial puede ser de oficio su estudio, lo que da lugar a que se emita decisión de fondo.

Así con el fin de determinar la configuración de la cosa juzgada para el presente en virtud de la sentencia proferida el 27 de Abril de 2018 por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali, confirmada por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali mediante acta del 1 de abril de 2019, resulta necesario analizar la triple identidad ya enunciada.

#### **i) Identidad de partes**

En la demanda de prescripción adquisitiva de dominio fungieron como demandantes German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez, y como demandados Inversiones Agropecuaria Vásquez S.C.S, Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo y demás Personas inciertas e indeterminadas. La acción fue desistida tácitamente respecto de Inversiones Agropecuaria Vásquez SCS, por auto de fecha 10 de agosto de 2018 (fl. 1030).

Igualmente, en la usucapión actuaron METRO CALI e INVIAS como vinculados al trámite en virtud del interés que les asiste con ocasión de la oferta de compra con

5 2011  
fines de expropiación que adelanta el primero sobre el predio identificado con el folio de matrícula 370-59938 y, frente al segundo, por ser propietario de la red férrea nacional, zonas de reserva vial o franja vial que pudiera existir en el inmueble.

El proceso Reivindicatorio de dominio que curso ante el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali, fue interpuesto por Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo contra German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez.

La sentencia proferida el 27 de Abril de 2018, por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali y confirmada por la Sala Civil del Tribunal de Cali mediante acta del 1 de abril de 2019, accedió a las pretensiones de Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo y por el contrario desestimó la defensa de los demandados German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez.

Así entonces, la identidad jurídica de las partes se verifica en los dos procesos en cuanto tanto demandantes como demandados quedaron cobijados por la sentencia proferida por el Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali y confirmado por la Sala Civil del Tribunal de Cali, siendo extensivo sus efectos para INVIAS y Metrocali, en cuanto la pretensión principal "la titularidad del derecho de dominio" no estaba siendo disputada por éstos sino que los llamados al proceso de usucapión estuvieron vinculados por los efectos extensivos de la sentencia a raíz del interés que tenía, por un lado, METROCALI con ocasión de la expropiación que adelanta sobre el predio y por el otro, la identidad jurídica con INVIAS respecto del dominio de zonas viales que pudieran estar comprendidas en el Inmueble objeto del proceso.

Recuérdese que la identidad de partes "atañe a la posición o situación jurídica de la parte, rectius, titular del interés asignado por el derecho, ab origine o ab posteriore, comprendiendo hipótesis de adquisición originaria y derivativa, traslativa o constitutiva y presupone la ocurrencia a proceso del titular del derecho debatido, relación, situación o posición jurídica para deducir una pretensión frente a alguien, contemplándose los extremos de la relación procesal, esto es, el titular de la pretensión (parte activa o demandante) y vinculado a ésta (parte pasiva o demandada) o, lo que es igual, la coincidencia de los titulares de la relación jurídica sustancial y procesal debatida en juicio (LVI, 307, CLI, 42) (CSJ, 19 Sep. 2009, rad. 2003-00318-01)"<sup>1</sup>.

## ii) Identidad de objeto

El presente asunto, tiene como pretensión principal que se declare por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que los señores German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez, adquirieron la titularidad de dominio sobre el predio identificado con el folio 370-59938 y cédula catastral Z000302550000, con un área de 162.288 mts<sup>2</sup>., Inscrito ante el Registro de Instrumentos Públicos como de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo.

La demanda reivindicatoria de dominio radicada bajo el No. 07-2016-00370-01 adelantada por Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo, tuvo como pretensión principal que se declarara que les pertenecía en dominio pleno y absoluto el inmueble identificado con matrícula No. 370-59938 y

<sup>1</sup> Consultar CSJ, Sala de Casación Civil, Sentencia SC10200-2016 Radicación nº 73001-31-10-005-2004-00327-01 (Aprobado en sesión de diez de mayo de dos mil dieciséis) Bogotá D.C., veintisiete (27) de julio de dos mil dieciséis (2016).

cédula catastral 2000302550000, inicialmente respecto de un área de 625 mts<sup>2</sup>, pero en virtud de la defensa ejercida por los señores German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez, propusieron la excepción de prescripción extintiva de la acción, además de alegar una posesión sobre el área total de 162.288 mts<sup>2</sup> con ánimo de señor y dueño.

La sentencia proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali y confirmada por la Sala Civil del Tribunal de Cali, accedió a las pretensiones de la parte actora dentro del proceso reivindicatorio de dominio sobre la totalidad del lote de terreno que comprende el inmueble identificado con la cédula 370-59938 y cédula catastral 2000302550000.

### iii) Identidad de causa petendi

Reiteradamente ha indicado la Sala de Casación Civil que por causa jurídica se entiende "el hecho generador que el actor hace valer en su demanda como fundamento de la acción o de la excepción, valga decir, el principio que origina el pretendido derecho o *"el motivo o fundamento del cual una parte deriva su pretensión deducida en el proceso"* (CSJ SC 139, 24 Jul. 2001; CSJ SC, 5 Jul. 2005, rad. 1999-01493; CSJ SC, 18 Dic. 2009, rad. 2005-00058-01).

Al revisar los hechos que sirvieron de fundamento a la demanda de pertenencia respecto del predio identificado con el folio No. 370-59938 y cédula catastral 2000302550000, se advierte que los demandantes alegan haber ingresado al predio en virtud de la entrega que hiciera la propietaria inscrita para el año 1981, para su cuidado y vivienda; ocupación que dice se transformó en posesión quieta tranquila, pacífica e ininterrumpida por espacio de más de 35 años, pese a la declaratoria de extinción de derecho de dominio que recayó sobre el inmueble y el cambio de titularidad de dominio en favor de la Dirección Nacional de Estupefacientes, entidad que para el 28 de diciembre de 2010, mediante escritura No. 3690 transfirió el derecho de dominio en favor de ALIANZA FIDUCIARIA, vocera y administrador del Fideicomiso EL CORTIJO.

Por su parte, la demanda reivindicatoria de dominio adelantada por ALIANZA FIDUCIARIA, vocera y administrador del Fideicomiso EL CORTIJO contra los demandantes en acción de prescripción extraordinaria de dominio cursante éste despacho judicial, sustentó sus pretensiones en la manera como se hizo a la titularidad del derecho de dominio y a la tradición legítima del bien, destacando que por escritura pública No. 3690 del 28 de diciembre de 2010 adquirió de parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes el derecho de dominio sobre el predio identificado con el folio No. 370-59938 y cédula catastral 2000302550000, aduciendo una posesión ilegal sobre el predio en los demandados German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez. En dicho proceso, los demandados propusieron excepción de prescripción extintiva de la acción para referirse a la usucapión adelantada ante éste juzgado.

La sentencia de primera instancia proferida en el juicio reivindicatorio al referirse frente a la excepción de prescripción extintiva de la acción adujo que *"la misma no se*

66  
7 1063  
encuentra probada como quiera que los demandados no acreditaron tener la posesión del bien por más de 10 años. Explicó que el término de prescripción adquisitiva es idéntico para la prescripción extintiva y que en este caso si bien los demandados alegan tener la posesión del bien por más de 35 años lo cierto es que no lo probaron, como quiera que aceptaron que entraron al bien en 1981 por mera liberalidad de la señora Nancy Vázquez socia de Inversiones Agropecuarias Vázquez S.C.S., sociedad que figuraba como propietaria del predio. Que desde el año 2000 hasta el año 2010 el bien no era susceptible de ser adquirido por medio de la usucapión porque pertenecía a la Nación.

Indicó que si en gracia de discusión se aceptare que los demandados iniciaron su posesión desde el momento de la entrega material del inmueble por parte de la DNE a la demandante, tampoco cumplen con el término previsto en el artículo 2532 del Código Civil, esto es 10 años, ya que la entrega se efectuó en el 2011, y desde esta fecha a la data de la presentación de la demanda (2017), 5010 han transcurrido 6 años, faltando 4 para dar cumplimiento a tiempo exigido.

En segunda instancia, la Sala Civil del Tribunal de Cali, mediante sentencia aprobada mediante acta del 1 de abril de 2018 con ponencia del Magistrado Hernando Rodríguez Mesa, analizó frente a los reparos concretos de la apelación, específicamente el relativo a la prescripción extintiva de la acción sustentada por el demandado en la prescripción extraordinaria, que "En este sentido alegan los demandados, que llevan más de 35 años poseyendo el bien, es decir desde el año 1981, sin embargo, tal y como que atinadamente lo afirmó el juez de instancia, la posesión de aquellos no puede tenerse desde ese tiempo, pues aunque se aceptare que desde esa data posee el bien, lo cierto es que esa posesión se vio interrumpida desde el 31 de marzo de 2000, cuando la Fiscalía General de la Nación, lo dejó a Disposición de la Dirección Nacional de Estupefacientes, dado el proceso penal de extinción de dominio seguido contra el señor Juan Ramón Matla Ballesteros y su núcleo familiar (...) Ahora, es un hecho aceptado que el bien volvió a ser privado en el año 2011, cuando la Dirección Nacional de Estupefacientes lo vende a Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso "El Cortijo", sin embargo, si se cuenta la posesión desde ese hecho (compraventa) que se registró el 24 de enero de 2010, estos no alcanzan a acreditar los 10 años de posesión que se necesitan para el buen suceso de excepción de prescripción extintiva de la acción". Para concluir que "...que el fallo de primera instancia habrá de confirmarse en su integridad pues comprobado está que el bien objeto de reivindicación es un bien de tipo urbano, y por ello para la salida adelante de la excepción de prescripción extintiva de la acción debía acreditarse una posesión pacífica, quieta e ininterrumpida de 10 años (Artículo 2532), lo que aquí no se acreditó".

Aplicando lo anterior al caso que nos ocupa, es claro para el Despacho que la causa que sirvió de fundamento a las pretensiones planteadas en la presente demanda de pertenencia no difieren a la que sirvió de sustento a la excepción de prescripción extintiva alegada por los señores German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez dentro del proceso reivindicatorio de dominio adelantado en su contra por ALIANZA FIDUCIARIA, vocera y administrador del Fideicomiso EL CORTIJO, medio exceptivo que fue controvertido, analizado y desestimado por el Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali y confirmado por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali.

Es por ello que lo decidido en el juicio reivindicatorio, impide realizar un nuevo planteamiento sobre las pretensiones aquí debatidas, pues las circunstancias fácticas no han variado ni existen causas sobrevinientes, las partes y la pretensión tienen identidad jurídica puesto que el objeto de la usucapión tiene como fin la declaratoria del derecho de dominio pleno y absoluto en favor de los señores German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez, en relación con el predio identificado con el folio No. 370-59938 y cédula catastral 2000302550000, lo cual ya fue analizado por vía de excepción en el proceso reivindicatorio adelantado entre las partes aquí involucradas, quedando de ese modo definido el debate en relación con el dominio pleno y absoluto del citado bien inmueble, y por consiguiente vedado nuevo planteamiento de la cuestión, pues está cubierta por los principios de certeza y seguridad jurídica que justifican la cosa juzgada.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> sentencia C-774 de 2001, la Corte Constitucional

66

8

Sin más consideraciones, el Juzgado Quince Civil del Circuito de oralidad de Cali, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

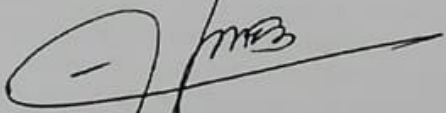
**Primero.-** DECLARAR probada la **COSA JUZGADA** dentro del presente proceso verbal de prescripción adquisitiva de dominio, propuesto a través de apoderado judicial por German Antonio Andrade Cataño, Yolanda Astudillo Martínez y Martha Cecilia Gómez en contra de Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del fideicomiso el Cortijo y demás Personas Inciertas e indeterminadas, por las razones anteriormente expuestas.

**Segundo.-** NEGAR las pretensiones de la demanda.

**Tercero.-** Condenar en costas a la parte actora. Líquidense por secretaría teniendo en cuenta como agencias en derechos las suma de **\$2.000.000.**

**Cuarto.-** En firme la presente providencia, **ORDENAR** el archivo del proceso previa cancelación de la radicación y anotación en los libros correspondientes.

**Notifíquese y Cúmplase**

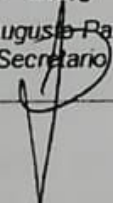
  
**MARIA ALEJANDRA ESTUPIÑÁN BENAVIDES**  
Juez

**JUZGADO QUINCE CIVIL CIRCUITO DE  
ORALIDAD DE CALI**



Hoy en estado no. **136** notifico a las partes el auto  
que antecede. (Art. 295 C.G.P.)

Santiago de Cali, **20 AGO 2019**

  
**Marlon Augusto Pazos Trujillo**  
Secretario