

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RADICACIÓN: 760013103019-2021-00166-00**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 118

Santiago de Cali, trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Proferir sentencia en el proceso **VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, propuesta por **INVGROUP 18 S.A.**, a través de apoderado judicial; demanda que se dirigen en contra de **JULIO FAJARDO HERRERA, CECILIA FAJARDO HERRERA y las personas inciertas e indeterminadas** que se crean con derechos sobre el bien del que se pretende adquirir por vía de prescripción.

II. ANTECEDENTES

Como hechos, se expusieron:

PRIMERO: La sociedad *INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA*, nació a la vida jurídica mediante la Escritura pública No. 5306 del 15 de septiembre de 2005 de la Notaria 7 de Cali, y fue inscrita en la Cámara de Comercio de Cali el día 7 de octubre de 2005 bajo el número 11279 del libro IX.

SEGUNDO: La sociedad *INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA*, cambio su denominación o nombre al de *INVGROUP 18 S.A.* mediante Escritura Pública No. 3023 del 23 de octubre de 2012 de la Notaria 14 de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali el día 30 de octubre de 2015 bajo el número 12959 del libro IX.

TERCERO: El día 25 de septiembre de 2008, la sociedad *INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA* (hoy *INVGROUP 18 S.A.*), mediante la Escritura Pública 3 4 No 3667 de la Notaria novena (9) del Círculo notarial de Cali, adquirió el derecho de dominio sobre el **SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%)** de los inmuebles con matrículas inmobiliarias números 370-83093 y 370-219863 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, mediante compraventa que hiciera al señor **DAVID SOLORZANO GÓMEZ**.

CUARTO: Los inmuebles con matrículas inmobiliarias números 370-83093 y 370-219863, son contiguos y de hecho constituyen un solo terreno.

QUINTO: El mismo día 25 de septiembre de 2008, en que se produce la compra venta del SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) de los inmuebles con matrículas inmobiliarias números 370-83093 y 370-219863 el vendedor señor DAVID SOLORZANO GÓMEZ entregó al Represente Legal de la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.) la posesión quieta y pacífica del CIEN POR CIENTO (100%) de los inmuebles ubicados en la calle 15 A No 9-49 y calle 15 A No 9-63 ambos de la ciudad de Cali.

SEXTO: De lo anterior se infiere, que desde el mismo día 25 de septiembre de 2008 a la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVROGUP 18 S.A.), se le entregó de hecho, el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) proindiviso que no compró de los inmuebles ubicados en la calle 15 A No 9- 49 y calle 15 A No 9-63 ambos de la ciudad de Cali.

SÉPTIMO: Inmediatamente se realiza la compra del SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) y les es entregada la posesión de los dos inmuebles, el representante legal y otras directivas la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVROGUP 18 S.A.) se dan a la tarea de ubicar al señor JULIO FAJARDO HERRERA quien aparece en la oficina de Registro de instrumentos Públicos, como propietario del restante VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los inmuebles.

OCTAVO: Durante cerca de un año, esto es hasta finales de septiembre de 2009, el Represente Legal y la Junta Directiva de la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.) buscan infructuosamente a los señores JULIO FAJARDO HERRERA y CECILIA FAJARDO HERRERA, con el ánimo de comprarle el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) restante.

NOVENO: A finales de septiembre de 2009, ante el fracaso de conseguir a los señores JULIO FAJARDO HERRERA y CECILIA FAJARDO HERRERA, los directivos de sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.) deciden asumir que la sociedad debe comportarse desde el 1 de octubre de 2009 y en adelante como poseedora y dueña del CIEN POR CIENTO (100%) de los inmuebles mencionados.

DÉCIMO: Desde el 1 de octubre de 2009 y hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido más de ONCE AÑOS (11) sin que nunca, ni en ninguna oportunidad los señores JULIO FAJARDO HERRERA y CECILIA FAJARDO HERRERA, ni sus emisarios o causahabientes hayan realizado actos positivos, ni negativos del ejercicio del derecho de dominio sobre los inmuebles mencionados.

DÉCIMO PRIMERO: Desde el 25 de septiembre de 2008 y hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido más de ONCE AÑOS (11) sin que nunca ni en ninguna oportunidad los aquí demandados, sus emisarios o causahabientes hayan entrado a los inmuebles, ni reclamado a nadie de la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.) sobre su nuda propiedad.

DÉCIMO SEGUNDO Por el contrario la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.), desde el 1 de octubre de 2009 comenzó a ejercitar actos de señoría y posesión plena y pacífica sobre el CIEN POR CIENTO (100%) de los inmuebles mencionados, tales como:

1. En 2009 derribo las viejas casas que en los dos lotes se levantaban, dada su vetustez y la amenaza de ruina.
2. En 2010 en la práctica unió los dos lotes como si se tratara de uno solo.
3. En el 2011, construyó un parqueadero que aun hoy día funciona en buena parte del lote edificado, prestándole servicio a los clientes de los restaurantes “Trataría El Faro”, “Cantina La 15” e “Storia de Amore”.
4. Ha construido locales comerciales, que le han sido arrendados a diferentes establecimientos de comercio y personas naturales, como la sociedad Cóitalo SAS, sociedad ImProt food SAS y Aluan SAS.
5. Ha realizado acometidas de servicios públicos, los cuales paga regularmente.
6. Hace funcionar establecimientos de comercio de su propiedad. 7. Ha pagado regularmente los impuestos de predial y valorización.

DÉCIMO TERCERO: Si se suma el tiempo de la posesión material quieta, ejercida de manera Pacífica además de ininterrumpida por parte de la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.), Frente a los inmuebles con matrículas inmobiliarias números 370-83093 y 370- 219863 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos que ha usucapido y consolidado en su cabeza y patrimonio el CIEN POR CIENTO (100%) del derecho de dominio lo que le da derecho a solicitar ante su señoría y en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio pleno.

III. PRETENSIONES

Expone las siguientes:

“PRIMERA: Se declare, que la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.), ha adquirido el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del derecho pleno de dominio, mediante el modo de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, sobre el inmueble ubicado en la calle 15 A No 9-49 de la ciudad de Cali, distinguido con la matricula inmobiliaria No 370- 83093 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDA: Que, como consecuencia de la anterior declaración, se declare que la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.), ha consolidado en su cabeza y patrimonio el CIEN POR CIENTO (100%) de la titularidad del derecho de dominio pleno sobre el inmueble ubicado en la calle 15 A No 9-49 de la ciudad de Cali, distinguido con la matricula inmobiliaria No 370-83093 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

TERCERA: Se declare, que la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.), ha adquirido el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del derecho pleno de dominio, mediante el modo de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, sobre el inmueble ubicado en la calle 15 A No 9-63 de la ciudad de Cali, distinguido con la matricula inmobiliaria No 370- 219863 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

CUARTA: Que como consecuencia de la anterior declaración, se declare que la sociedad INVERHAZZI SOCIEDAD ANONIMA (hoy INVGROUP 18 S.A.), ha consolidado en su cabeza y patrimonio el CIEN POR CIENTO (100%) de la titularidad del derecho de dominio pleno sobre el inmueble ubicado en la calle 15 A No 9-63 de la ciudad de Cali, distinguido con la matricula inmobiliaria No 370-219863 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

QUINTA: Ordenase la inscripción de la sentencia en los folios de Matricula Inmobiliaria números 370-83093 y 370-219863 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEXTA: Ordenase la protocolización de la sentencia, mediante Escritura Pública en una Notaria del Círculo de Cali.”

IV. TRÁMITE IMPARTIDO POR EL DESPACHO

La sociedad INVGROUP 18 S.A. (antes INVERHAZZI S.A.), representada por el señor CARLOS ALBERTO ACOSTA HAZZI, a través de apoderado judicial, presentó DEMANDA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA, basada en

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que por acta de reparto del 30 de agosto de 2021 correspondió a este despacho.

En providencia fechada a 31 de agosto de 2021, el despacho inadmitió la demanda (Fl 1 a 3 documento 006 Cuaderno Principal Expediente Electrónico), otorgando cinco (5) días para la subsanación.

Presentado en término el escrito de subsanación el despacho admitió la demanda en providencia fechada a 14 de septiembre de 2021 (Fl 1 a 3 Documento 008 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

“PRIMERO: ADMITIR la presente demanda Verbal de Declaración de Pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 370-83096 y 370-219863 incoada por Sociedad Invegroup 18 S.A. (NIT 900049519-7) en contra de Julio Fajardo Herrera, Cecilia Fajardo Herrera (C.C. 29056428) y personas indeterminadas (...).”

El 14 de octubre de 2021, el despacho realiza corrección del auto admisorio de la demanda en los numerales 1, 2, 3 y el inciso 2 del numeral 4, señalando que la M.I. es 370-83093 y 370-219863 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. (Fl 1 a 3 Documento 014 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

En providencia del 25 de noviembre de 2021, se nombró Curador Ad-litem del demandado JULIO FAJARDO HERRERA (Fl. 1y 2 Documento 017 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

El 22 de febrero de 2022 se nombró curador Curador Ad-litem de las PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS y se ordenó oficiar a las entidades de Santiago de Cali, Catastro Municipal, Secretaría de Infraestructura y Valorización, Secretaría de Vivienda Social y Subdirección de Recursos Físicos y Bienes Inmuebles, para que informen al despacho si los inmuebles objeto de este litigio, están catalogados como bienes fiscales y de uso público (Fl. 1 A 4 Documento 028 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

Luego, en providencia del 07 de marzo de 2022 a petición de parte y luego de la inclusión en el Registro Único de Personas Emplazadas se nombro curador Ad-litem de la demandada CECILIA FAJARDO HERRERA. (Fl. 1 a 2 Documento 031 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

Cabe señalar que el curador Ad- litem designado en el trámite, fue el mismo para todos los demandados (Dr. Pedro Vicente Figueroa Paz) quien presentó dentro del

término, las contestaciones de la demanda. Así mismo, la parte actora acreditó la instalación de la valla que trata el numeral 7 artículo 375 CGP. (Fl. 1 a 2 Documento 031 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

El 17 de mayo de 2022 se señaló como fecha para la inspección judicial el 26 de julio de 2022, se decretaron las pruebas y se designó como perito al auxiliar de Justicia, ingeniero Humberto Arbeláez Burbano (Folio 1 a 3 Documento 041 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

El 17 de junio de 2022 el auxiliar de justicia radicó el dictamen pericial (Fl. 1 a 35 Documento 046 cuaderno Principal Expediente Electrónico) y se puso a disposición de las partes en providencia fechada a 28 de junio de 2022 (Fl. 1 y 2 Documento 046 cuaderno Principal Expediente Electrónico).

El 26 de octubre de 2021 la ORIP Cali informó que se radicaron los documentos sujetos a registro, esto es el oficio emitido por el despacho donde se ordena la inscripción de la demanda en los folios de M.I. 37083093 y 370-219863 (Documento 019 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

Las entidades a las cuales se oficio de la existencia del presente proceso en sus respuestas señalaron:

El 10 de noviembre de 2021 La Unidad de Restitución de Tierras señaló que revisadas las bases de datos de la entidad no se encontraron registros, ni solicitudes respecto a los inmuebles identificados con M.I. 370-83093 y 370- 219863. (Documento 021.1 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

El 26 de enero de 2022 la Superintendencia de Notariado y Registro allegó escrito informando al despacho que los inmuebles identificados con M.I. 370-83093 y 370-219863 corresponden a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y que una vez realizado el análisis se pudo establecer que los inmuebles provienen de propiedad privada y que el actual titular de derechos reales es una persona natural (Documento 024.1 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

El 06 de mayo de 2022 la Agencia Nacional de Tierras en respuesta al oficio del despacho señaló que los inmuebles identificados con M.I. 370-83093 y 370-219863 son de carácter URBANO, debido a su ubicación catastral, y no pueden emitir respuesta de fondo por carecer de competencia para ello. (Documento 037 Cuaderno Principal Expediente Electrónico).

El 12 de agosto de 2022 la Secretaria de Infraestructura de Santiago de Cali en su memorial señaló que, partiendo de la información suministrada por la Subsecretaria de Asistencia Técnica y Financiación de Infraestructura de Transporte, los inmuebles objeto del presente proceso no hacen parte de los proyectos que se encuentran en ejecución actualmente por dicha secretaria.

V. CONSIDERACIONES

1.- A efectos de dictar sentencia de fondo deben encontrarse reunidos los denominados presupuestos procesales, que son las exigencias necesarias para la formación de la relación jurídico-procesal y su desarrollo normal hasta desembocar en su conclusión natural que es el fallo. Dichos presupuestos son: *a) Competencia, b) Capacidad para ser parte, c) Capacidad procesal, d) Demanda en forma, e) Adecuación del trámite y f) ausencia de caducidad.*

En el presente caso se tiene que este Juzgado es competente para conocer de este proceso, en razón de su naturaleza, cuantía y ubicación del inmueble. Las partes, en su calidad de personas jurídicas y naturales pueden ser parte de un proceso; tienen además capacidad para comparecer, la primera por contar con representación legal y los segundos, por ser mayores de edad y no estar sometidas a guarda alguna, por lo menos, en lo que es de conocimiento para esta célula judicial. Por lo tanto, la demandante Sociedad Invgroup 18 S.A., al alegar los actos de posesión y los demandados Julio Fajardo Herrera, Cecilia Fajardo Herrera al estar inscritos como propietarios en el certificado de tradición del bien inmueble, sobre el cual se pretende la usucapión, cuentan con la legitimación por activa y pasiva debidamente acreditada.

En lo atinente a la caducidad de la acción, no se evidencia la configuración de dicho fenómeno jurídico.

Ahora bien, son presupuestos materiales de la sentencia de fondo la debida acumulación de pretensiones, la legitimación en la causa y el interés para obrar, los cuales se reúnen en el presente caso. De otro lado, no se observa en este estado del proceso nulidad alguna que pueda llegar a invalidar lo actuado.

2.- Como **PROBLEMA JURÍDICO** debe el Juzgado esclarecer si, como lo plantea la parte demandante, se reúnen los elementos estructurales de la pretensión de

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, o si, por el contrario, los elementos fundantes de dicha pretensión no se encuentran acreditados y por ende, deberá negarse lo pedido.

Para resolver dicho problema, debe el Juzgado inicialmente adentrarse en el análisis de la figura de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en orden a extraer cuáles son los elementos estructurales de esta clase de pretensión y una vez establecido lo anterior, proceder en el caso concreto a determinar si se reúnen todos y cada uno de ellos, para efectos de establecer si prosperan las pretensiones de la demanda para que la parte demandante pueda adquirir por la vía de la prescripción el inmueble que es materia de estudio en el presente proceso.

3.-De acuerdo con lo preceptuado en el Art 375 del C.G.P, está legitimado para pedir la declaración de pertenencia todo aquel que pretende haber adquirido el bien por prescripción ordinaria o extraordinaria según fuere el caso.

El artículo 2512 del Código Civil, dispone:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por prescripción”.

El artículo 2518 ibídem se contrae a expresar qué bienes pueden adquirirse por este medio, siempre y cuando se posean con las mismas condiciones legales previstas en los siguientes artículos, excluyendo de este beneficio los bienes de uso público.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2531 del Código Civil, la posesión para la prescripción extraordinaria y consiguientemente para la declaración judicial de pertenencia no requiere título alguno, pero exige sí, que sea verdadera posesión material, la cual debe estar integrada por dos elementos indispensables denominados “*Animus*” y “*Corpus*”, siendo uno de carácter subjetivo y el otro objetivo, pero siempre con señorío, es decir, actuando como dueño sin reconocer dominio ajeno. La conjunción de estos elementos configura signos externos e inconfundibles de dominio y es por esta circunstancia que el Legislador calificó el ejercicio de tal poder como propiedad, siempre y cuando otra persona no acredite serlo.

Los anteriores elementos se deducen de la definición que nos da el artículo 762 Eiusdem sobre la posesión, cuando expresa:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

Los elementos estructurantes de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio exigen para su configuración los siguientes:

“Que el objeto del litigio recaiga sobre cosa individualizable susceptible de prescripción. (arts. 2518, 2519 C.C.)

**Que se reúnan los elementos de la posesión material, que hacen referencia al corpus o aprehensión física de la cosa poseída y al animus, o sea, al estado psicológico que da cuenta de haber poseído el bien con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno. (Art. 762 del cc)*

**Que esa posesión haya sido pública, pacífica e ininterrumpida, siempre que el actor alegue la interversión del título. (Art. 2531 cc)*

**Que la cosa haya sido poseída siquiera por diez (10) años, en el caso de la prescripción extraordinaria, o por cinco, cuando se trata de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.”*

(art. 2532 C.C. -20 años antes de la vigencia de la Ley 791 de 2002 y 10 años con posterioridad a ella.)

Finalmente, es menester traer a colación lo establecido en el artículo 164 del C.G.P., en el cual indica que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. De suerte que la parte gravada con la prueba es la interesada en que el hecho resulte probado o de evitar que un hecho fundante quede sin prueba; por consiguiente, es la que corre con el riesgo de que falte el sustento probatorio, que bien puede traducirse, en aplicación de la carga de la prueba, en que la sentencia le resulte adversa

La conducta procesal de las partes solo fue ejercida a cabalidad por los demandantes, quienes dieron impulso al proceso y allegaron las pruebas necesarias para adoptar una decisión, recuérdese que los demandados fueron notificados por emplazamiento a través de edicto y su representación recayó en un auxiliar de justicia (curador ad litem), que cumpliendo con su deber, procedió a contestar la demanda. Recordemos que las conductas de las partes se califican en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 280 del C.G.P.

VI. CASO CONCRETO

1.- Descendiendo al caso bajo estudio se tiene que la demandante Sociedad Invergroup 18 S.A. pretende obtener la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del 25% de los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 370-83093 y 370-219863, que se ubican en las direcciones calle 15 A No. 9-49 y Calle 15 A No. 9-63 de la ciudad de Cali, para que se logre consolidar que la sociedad Invergroup 18 S.A. ha obtenido el 100% de la titularidad del derecho de dominio sobre ellos. Lo anterior, por haberlos poseído materialmente durante más de once años continuos e ininterrumpidos, hasta el momento de haberse presentado la demanda.

2.- Del material probatorio allegado y producido dentro del proceso se destaca lo siguiente:

-De los certificados de tradición especiales y particulares de las matrículas inmobiliarias No. 370-83093 y 370-219863 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, se logra establecer que aparecen como propietarios inscritos los señores Julio Fajardo Herrera, Cecilia Fajardo Herrera y la sociedad Inverhazzi S.A. (hoy Invergroup 18 S.A. -demandante-), advirtiéndose que los dos primeros ostentan la propiedad del 25%.

-Copia de la Escritura Pública No 3667 del 25 de septiembre de 2008 de la Notaria 9 del Círculo de Cali, donde consta la tradición del 75% a favor de la parte demandante y los linderos de los inmuebles objeto de la Litis, que se proceden a transcribir:

“A.-) (...) Casa de habitación y su respectivo lote de terreno, con un área de 160.00 M2, ubicada en la Calle 15 A Norte No. 9-49 (antes 21) del Barrio Granada de la ciudad de Cali, alinderada así: NORTE: con la calle 15A Norte, en una longitud de 8.00 metros. SUR: con propiedad que es o fue de la sociedad Urbanizadora Colombiana S.A. en una longitud de 8.00 metros. OCCIDENTE: con la casa distinguida con el No. 9.63 (antes No. 23) de propiedad de Celia Helon Fajardo de Anzellini y de los sucesores de Waldina Fajardo Herrera, en una longitud de 20.00 metros y ORIENTE: con la propiedad que es o fue de la Urbanización Colombiana S.A., en una longitud de 20.00 metros.

B.-) (...) del bien inmueble ubicado en la Calle 15 A No. 9-63 (antes 23) del Barrio Granada de la ciudad de Cali, alinderado así: NORTE: con la Calle 15 A Norte en una longitud de 8.00 metros, SUR con propiedad que es o fue de la Urbanizadora Colombiana S.A. en una longitud de 8.00 metros, OCCIDENTE: con el predio que es o fue de Araminta González, en 5.00 metros y de Mariana Hoyos de Gutiérrez en 15.00 metros y ORIENTE, con el predio distinguido con el No. 4-49, antes No. 21,

que es o fue de Florencia Buenaventura de Jaramillo, Aura Fajardo de Camacho, Ramón Borrero Fajardo y los sucesores del señor Julio Fajardo Herrera en una longitud de 20.00 metros.”

-Recibos de servicios públicos, pago de impuestos prediales, valorización y demás pagos de arreglos locativos, que dan fe de actos de señor y dueño, por quien ocupaba el predio, desde el año 2003 a la fecha de la presentación de la demanda.

-Informe pericial, aportado por el auxiliar de justicia, Humberto Arbeláez Burbano, de dicho documento se logra extraer que los predios no son colindantes con ninguna entidad pública que deba ser objeto de análisis por una posible invasión de su cabida superficiaria. Refiere que “Estos dos predios hoy se encuentran integrados físicamente al área que se encuentra destinada para el ejercicio económico del establecimiento comercial denominado Cantina La 15, del barrio granada.”

Actualiza los linderos, de la siguiente forma:

LINDEROS ACTUALIZADOS, lote 5, manzana 12 comuna 2		370 - 83093
NORORIENTE:	En línea recta en extensión de 8,00 metros con vía publica calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali	
SUROCCIDENTE:	En línea recta en extensión de 8,00 metros con el lote No. 17 de la misma manzana, numero predial B014900170000 hoy predio identificado con el # 9-48 de la calle 15 Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	
NOROCCIDENTE:	En línea recta en extensión de 20,00 metros con el lote No. 4 de la misma manzana, numero predial B014900040000 hoy predio identificado con el # 9N-49 de la misma calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	
SURORIENTE:	En línea recta en extensión de 20,00 metros con el lote No. 6 de la misma manzana, numero predial B014900060000 hoy predio identificado con el # 9N-43 de la misma calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	

LINDEROS ACTUALIZADOS, lote 4, manzana 12 comuna 2		370 - 219863
NORORIENTE:	En línea recta en extensión de 8,00 metros con vía publica calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali	
SUROCCIDENTE:	En línea recta en extensión de 8,00 metros con el lote No. 18 de la misma manzana, numero predial B014900180000 hoy predio identificado con el # 9-62 de la calle 15 Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	
NOROCCIDENTE:	En línea recta en segmento de 15.00 metros con el lote No. 3 de la misma manzana, numero predial B014900030000, hoy predio identificado con el numero 9N-71 de la misma calle 15A, y continua en segmento de 5,00 metros con el lote No. 2 de la misma manzana, numero predial B014900020000, hoy predio identificado con el numero 15-20 de la avenida 9A Norte de la actual nomenclatura urbana de Cali.	
SURORIENTE:	En línea recta en extensión de 20,00 metros con el lote No. 5 de la misma manzana, numero predial B014900050000, hoy predio identificado con el # 9N-49 de la misma calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	

Concluye afirmando que:

“De conformidad a todo lo anteriormente expuesto en el informe, sustentado en la verificación que se realizó en terreno los días 06 y 16 de junio de 2022 a los predios objeto de prescripción y de conformidad a la Carta Catastral urbana suministrada así como a toda la documentación consultada que reposa en el expediente junto con las consultas realizadas en el geo portal de Catastro de Cali y Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, el perito puede dar fe que existe concordancia en la ubicación de los predios que se describen en la presentación de la demanda y los predios objeto de inspección judicial. Se deja constancia que consultado la base de información del IDESC los predios no aparecen registrados como predios del Municipio y que también existe plena concordancia en la nomenclatura suministrada, localización, numero predial nacional y numero predial catastral; cumpliéndose así con la plena identidad de los inmuebles.”

-Inspección Judicial, realizada el 26 de julio de 2022, en dicha diligencia el auxiliar de justicia -perito-, reafirmó su informe pericial y lo expuso en el trámite, además de realizarse los actos que se disponen en el Art. 375 del C.G.P. (Revisión de la valla y verificación de los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de posesión alegada, coincidencia de los bienes inmuebles reclamados en prescripción, ausencia de oposición de terceros interesados), se procedió a realizar interrogatorio de la parte demandante a través de su representante legal y recepción de las declaraciones de los señores Andrés Eduardo Barco Gómez, Diana Marcela Rodríguez, Fredy Alfonso Cárdenas y Sergio Cabrera Torres. En el mismo acto, la parte demandante, desistió del testimonio de Luz Adriana Toro Salazar. Huelga concluir sin lugar a dudas y luego de escuchados los interrogatorios y testimonios que es la parte demandante quien ha ejecutado actos de señor y dueño sobre el cien por ciento (100%) de los inmuebles objeto del proceso por el lapso de tiempo determinado en la ley, es mas, desde el año 2008. Los dichos de los testigos se avizoran espontáneos, claros, detallados en la descripción de los actos de señor y dueño ejercidos por la demandante, y sin contradicciones y sin coacción alguna o interés de los testigos mas allá de relatar lo que han percibido.

-Del interrogatorio y declaraciones recibidas, se logró establecer que la información brindada fue uniforme y acorde a lo expuesto en el libelo demandatorio, cada uno de los absueltos, concluyó que reconocen como único propietario a la Sociedad Invgroup 18 S.A., representada por el señor Carlos Alberto Acosta Hazzi, quien ejerce con el animo de señor y dueño, desde el año 2008. Concordaron al afirmar que desconocen fehacientemente a los señores Julio y Cecilia Fajardo Herrera, aseguraron, que nunca se ha adelantado ningún proceso judicial, para la recuperación de la propiedad, pues a su parecer, siempre se ha ejercido la posesión del inmueble de forma pacífica.

-Finalmente, respecto a las entidades que fueron oficiadas por el Juzgado (SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (antes INCODER), UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS, INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC), PERSONERIA MUNICIPAL, CATASTRO MUNICIPAL, SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN, SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS FÍSICOS Y BIENES INMUEBLES), debe decirse, que de las contestaciones recibidas, ninguna advierte sobre causales de improcedencia respecto al trámite de prescripción adquisitiva de dominio, en efecto, no se informó que se tratará de un bien fiscal o de uso público o que contará con alguna restricción que impida la usucapión.

Expuestas como quedaron las pruebas introducidas en el proceso, debe precisarse que ninguna de ellas fue rebatida, razón por la cual, se puede tener por acreditado lo siguiente:

- a) Invgrup 18 S.A., adquirió el 75% de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 370-89093 y 370-219863 de la Oficina de Instrumento Públicos de Cali, a través de acto de compra protocolizado a través de escritura pública No. 3667 del 25 de septiembre de 2008, registrada en los certificados de tradición para el día 3 de octubre de 2008.
- b) Después de realizado el acto de compra, la parte demandante, intentó ubicar a los demandados para lograr la compra del 25% faltante del inmueble, sin obtener un resultado positivo.
- c) Desde el 1 de octubre de 2009, Invgrup 18 S.A., empezó a ejercer actos de señor y dueño, realizando arreglos locativos al inmueble, pagando servicios públicos, predial y valorización. En efecto, transcurrieron mas de 11 años ejerciendo actos de señor y dueño.
- d) Desde el momento en que se ejercieron los actos de señor y dueño, ha sido reconocido como propietario del porcentaje del bien inmueble que pretende usucapir.
- e) Las personas que aparecen registradas en el certificado de tradición como titulares de la propiedad, no han adelantado acto alguno, con el que pretendan recuperar la tenencia del predio, incluso, pese a su efectiva

notificación e instalación de la valla que ordena el Art. 375 del C.G.P., no se hicieron parte del trámite de este proceso.

- f) En cuanto al presupuesto axiológico que reclama la ley referente a la cosa sobre la cual se ejerce la posesión, en cuanto a que sea susceptible de adquirirse por usucapión, se sabe que oficiadas las entidades competentes (Art. 375 Numeral 6 del C.G.P), sobre la existencia de este juicio prescriptivo, el Despacho recibió las comunicaciones entre las cuales, es imperativo destacar que ninguna reportó el bien como propio, fiscal o de uso público o excepcionando para aplicarle la figura de prescripción adquisitiva de dominio.
- g) Debe precisarse que los linderos, no fueron corregidos, más si fueron actualizados con base en la nueva normatividad aplicada para la época, por lo que gracias a lo aportado por el auxiliar de justicia, se logró establecer que existe concordancia con los datos expuestos en la demanda respecto al inmueble en su identificación y linderos.

En conclusión, como quiera que para adquirir el dominio de un inmueble a través de la figura jurídica de la prescripción extraordinaria de dominio, no solo basta con demostrar el tiempo posesorio llevado por la parte demandante de conformidad con lo exigido en la ley, sino que además debe demostrarse un continuo y efectivo ejercicio del *animus domini*, de las pruebas recaudadas en el proceso se evidencia que la parte demandante ha actuado con tal ímpetu sobre el bien pretendido tal y como se extrae de las pruebas aportadas, declaraciones y de los testigos.

Corolario, es que las exposiciones probatorias apreciadas en la forma que establece el artículo 176 del C.G.P. es decir de forma conjunta, afianzan que en este trámite hay lugar a reconocer que los presupuestos axiológicos recabados por la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio lucen cabalmente cumplidos por la posesión exclusiva de la parte actora, quien acreditó haber ejercido ese derecho durante más de 10 años ininterrumpidos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico para adquirir la propiedad por esta específica modalidad. También la identidad del inmueble y los actos posesorios se encuentran suficientemente probados, no existiendo prueba alguna en el proceso que demuestre discontinuidad o violencia alguna en el ejercicio posesorio alegado, contemplándose sin duda alguna que la demandante ha llenado el conjunto de condiciones exigidas para aspirar a adquirir el dominio del inmueble perseguido, motivo por el cual así será declarado.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

VII. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que pertenecen en dominio pleno y absoluto a la sociedad INVGROUP 18 S.A., identificado con NIT No. 900049519- 7, representada por el señor CARLOS ALBERTO ACOSTA HAZZI, quien se identifica con la C.C. No 16.449.395, por haberlos adquirido por el modo de prescripción extraordinaria de dominio, el 25% de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 370-83093 y 370-219863 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, ubicados en las direcciones calle 15 A No 9-49 y calle 15 A No 9-63 ambos de la ciudad de Cali y que cuentan con los siguientes linderos actualizados:

LINDEROS ACTUALIZADOS, lote 5, manzana 12 comuna 2		370 - 83093
NORIENTE:	En línea recta en extensión de 8,00 metros con vía publica calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali	
SUROCCIDENTE:	En línea recta en extensión de 8,00 metros con el lote No. 17 de la misma manzana, numero predial B014900170000 hoy predio identificado con el # 9-48 de la calle 15 Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	
NOROCCIDENTE:	En línea recta en extensión de 20,00 metros con el lote No. 4 de la misma manzana, numero predial B014900040000 hoy predio identificado con el # 9N-49 de la misma calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	
SURORIENTE:	En línea recta en extensión de 20,00 metros con el lote No. 6 de la misma manzana, numero predial B014900060000 hoy predio identificado con el # 9N-43 de la misma calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	

LINDEROS ACTUALIZADOS, lote 4, manzana 12 comuna 2		370 - 219863
NORIENTE:	En línea recta en extensión de 8,00 metros con vía publica calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali	
SUROCCIDENTE:	En línea recta en extensión de 8,00 metros con el lote No. 18 de la misma manzana, numero predial B014900180000 hoy predio identificado con el # 9-62 de la calle 15 Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	
NOROCCIDENTE:	En línea recta en segmento de 15.00 metros con el lote No. 3 de la misma manzana, numero predial B014900030000, hoy predio identificado con el numero 9N-71 de la misma calle 15A, y continua en segmento de 5,00 metros con el lote No. 2 de la misma manzana, numero predial B014900020000, hoy predio identificado con el numero 15-20 de la avenida 9A Norte de la actual nomenclatura urbana de Cali.	
SURORIENTE:	En línea recta en extensión de 20,00 metros con el lote No. 5 de la misma manzana, numero predial B014900050000, hoy predio identificado con el # 9N-49 de la misma calle 15A Norte, de la actual nomenclatura urbana de Cali.	

Lo anterior, conforme a las especificaciones que quedaron expuestas en el dictamen pericial, el cual obra en el plenario y que deberá ser tenido en cuenta por la Oficina de Instrumentos Públicos, para el momento de registro. **ADVIERTASE** que el 75%

de los inmuebles descritos en este numeral, ya se encuentran registrados a nombre de la sociedad Invgroup 18 S.A. (antes INVERHAZZI S.A.), y lo definido en este trámite, se circunscribe al 25% faltante.

SEGUNDO. Decretar el levantamiento de la medida cautelar practicada. Ofíciase.

TERCERO. En consecuencia, ORDENAR la inscripción de esta sentencia en los libros pertinentes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, para efectos de lo anterior, se ORDENA al señor Registrador que proceda a realizar la anotación pertinente en los folios de matrícula 370-83093 y 370-219863.

CUARTO. Para llevar a cabo lo ordenado en el numeral que antecede, a cargo de la interesada, se PROTOCOLIZARÁ y REGISTRARÁ junto con la sentencia, el informe pericial elaborado por el perito donde aparece el bien objeto de usucapión con sus respectivos linderos y áreas actualizadas.

QUINTO. Una vez ejecutoriada, ARCHIVESE el expediente previa cancelación de su radicación.

**NOTIFIQUESE,
LA JUEZ**

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE
CALI

SECRETARIA

En Estado No. 153 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.
Fecha: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022


NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
Cali - Valle Del Cauca

Código de verificación: **df74d94f9a54b32473404d68d4b7afe457e7be1bae3b4ff9660470e77a9c439c**

Documento generado en 13/09/2022 01:57:59 PM

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