

Santiago de Cali, 28 de febrero de 2024.

Señores
HARINERA DEL VALLE S.A. (HV)
Atn. Dr. Juan Mario Rendón
Gerente Jurídico
La ciudad

Asunto: Estudio predios Dagua

Estimado doctor Rendón:

Comedidamente, procedemos a presentar el estudio sobre los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria (FMI) 370-106955 y 370-556553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (ORIP), incluidas las alternativas relacionadas con la existencia de terceros ocupantes:

A. Documentos tenidos en cuenta:

1. FMI 370-556553 de la ORIP, expedido el 27 de octubre de 2023.
2. FMI 370-106955 de la ORIP, expedido el 27 de octubre de 2023.
3. Escritura Pública (EP) 371 del 27-01-59 Notaría 1 de Cali.
4. EP 1.896 del 10-06-73 Notaría 1 de Cali.
5. EP 3.081 del 21-12-83 Notaría 1 de Cali.
6. EP 4.780 del 31-12-84 Notaría 9 de Cali.
7. EP 1.655 del 05-05-92 Notaría 11 de Cali.
8. EP 85 del 15-01-93 Notaría 11 de Cali.
9. EP 7.576 del 02-11-94 Notaría 3 de Cali.
10. EP 9.040 del 15-12-94 Notaría 3 de Cali.
11. EP 2.764 del 29-12-95 Notaría 15 de Cali.
12. EP 1.939 del 19-04-96 Notaría 9 de Cali.
13. EP 6.829 del 30-12-97 Notaría 9 de Cali.
14. EP 3.759 del 18-12-98 Notaría 14 de Cali.
15. EP 203 del 05-02-99 Notaría 14 de Cali.
16. EP 4.499 del 30-09-97 Notaría 11 de Cali.
17. EP 856 del 28-04-2000 Notaría 5 de Cali.
18. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0100000000660011000000000.
19. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0100000000620003000000000.
20. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0001000000030380000000000.

21. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0001000000031593000000000.
22. Factura Impuesto Predial del inmueble con ficha catastral 0001000000031595000000000.

B. Estudio de título FMI 370-106955

1. Identificación del predio:

Se trata de un predio rural denominado en el certificado de tradición como “Predio rural en el indiviso de “Papagayeros”” y “Casa de Habitación” ubicado en el municipio de Dagua, Valle del Cauca, identificado con el FMI 370-106955 de la ORIP.

1.1. Identificación catastral:

De acuerdo con el FMI el código catastral de este inmueble es 762330100000001260008000000000, este número no corresponde con ninguno de los informados por la compañía o los incluidos en el EP 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali en donde se indica que esta matrícula y la del FMI 370-556553 están conformadas por las siguientes Cédulas Catastrales: 01-00-0066-0011-000; 01-00-062-0003-000; 00-01-003-0380-000; y los números 00-01-003-1593 y 00-01-003-1595 que fueron inscritas en reemplazo de la número 00.01-0003-0491-000, según Resolución número 116/96 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

1.2. Ubicación:

Dirección: Sin dirección

Municipio: Dagua

Departamento: Valle del Cauca.

Ubicación de acuerdo con el código catastral: en la información pública del IGAC no es posible ubicar el inmueble con base en el número catastral.

1.3. Linderos:

En el FMI se señalan los siguientes linderos: “Norte, cerca al medio, desde la línea férrea del ferrocarril del Pacífico con calle que conduce a Ricaurte, hasta la línea cuyo mojón colinda con propiedades de Gabino; Sur, río Dagua, aguas arriba desde la represa del molino con cercas de protección hasta la desembocadura de la quebrada “La Honda”, mojones establecidos y numerados, siguiendo esa quebrada aguas arriba; Oriente, desde el mojón que colinda con propiedad de Gabino, en línea quebrada hacia el sur, colindando con Rafael Ramos, Olegario Álvarez, Mario Martínez, Rafael Ramos y Benigno Guevara, hasta el mojón que da sobre la quebrada “La Honda”; Occidente, desde el mojón que colinda con la línea férrea del ferrocarril del Pacífico, Al Norte, cerca al medio hasta la portada del molino, en el zanjón del muerto, este zanjón aguas abajo,

hasta el río Dagua, este aguas arriba, por cerca que colinda con dicho río, hasta la represa del molino.”

Estos linderos corresponden a los indicados en la EP 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali, para el predio de mayor extensión (previamente a su segregación), por lo cual no se encuentran actualizados.

1.4. Área

FMI: En este documento aparecen dos áreas una de 1.379.951,94 m² y otra de 115.375 m².

Títulos: teniendo en cuenta la segregación realizada por medio de la EP 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali, aclarada por EP 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali el área actual del predio identificado con el FMI es 115.375 m².

2. Propietario actual:

De acuerdo con el FMI la sociedad HV es la actual propietaria del predio.

3. Limitaciones al Dominio:

En el FMI se evidencian las siguientes limitaciones al dominio activas o sin cancelar:

- 3.1. Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Intercontinental S.A. constituida mediante la Escritura Pública 3759 del 18 de diciembre de 1998 de la Notaría 14 de Cali.
- 3.2. Un embargo por jurisdicción coactiva de la Gerencia Administrativa y Financiera de la Alcaldía Municipal de Dagua, en virtud del artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, el cual hace referencia al impuesto predial, por lo anterior se recomienda verificar el estado de pago de este impuesto y de ser el caso solicitarle a la Alcaldía de Dagua la cancelación del embargo.

4. Tradición:

De acuerdo con el FMI 370-106955 y los títulos remitidos, la tradición del predio es la siguiente:

- i) Como primera anotación aparece la adjudicación por prescripción del predio a Molino Dagua Limitada, por medio de Sentencia del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, protocolizada mediante la EP 371 del 27 de enero de 1959 de la Notaría 1 de Cali.

En este documento se indica que el inmueble contaba con 225 plazas y tenía los siguientes linderos:

“NORTE, cerca al medio, desde la línea férrea del Ferrocarril del Pacífico, con calle que conduce a Ricaurte, hasta la línea cuyo mojón colinda con propiedad de Gavino; SUR, río Dagua, aguas arriba, desde la represa del Molino con cercas de protección hasta la desembocadura de la quebrada la Honda, mojones establecidos y numerados (SIC), siguiendo esa quebrada aguas arriba; ORIENTE, desde el mojón que colinda en propiedad de Gavino, en línea quebrada hacia el Sur, colindando con Rafael Ramos, Olegario Álvarez, Mario Martínez, Rafael Ramos y Benigno Guevara, hasta el mojón que da sobre la quebrada La Honda; y, OCCIDENTE, desde el mojón que colinda con la línea Férrea del Ferrocarril del Pacífico al norte, cerca al medio, hasta la portada del Molino, en el zanjón del Muerto, éste zanjón aguas abajo hasta el río Dagua, éste aguas arriba, por cerca que colinda con dicho río, hasta la represa del Molino”.

- ii) Como segunda anotación, se observa la enajenación parcial realizada mediante EP 1896 del 10 de junio de 1973 de la Notaría 1 de Cali, por Molino de Dagua Delgado & CIA, a la Arquidiócesis de Cali. Esta enajenación consta en la anotación 002 del FMI.

El predio vendido, se identifica como *“un lote de terreno de extensión de 39 metros lineales de ancho por 60 metros lineales de largo, situado en el barrio denominado Fétima de la población de Dagua, municipio de Dagua, de éste Departamento, comprendido por éstos linderos; Por el NORTE, con la calle 11 y la carrera 15 de la nomenclatura urbana de Dagua- por el SUR, terrenos de propiedad de “Molino Dagua – Delgado de (SIC) Cía. Por el ORIENTE, casa de propiedad de “Molino Dagua – Delgado & Cía.”, y por el OCCIDENTE, casa de propiedad de Norberto Muñoz, y terrenos de propiedad de “Molino Dagua-Delgado & Cía”*

Respecto a esta tradición se hacen las siguientes observaciones:

- a. Tanto en la EP como en el FMI aparece que el vendedor es Molino de Dagua Delgado & CIA, sin embargo, la sociedad a la cual adquirió el predio por prescripción y realiza la siguiente enajenación es Molino Dagua Limitada, por lo cual podría existir una falsa tradición.
 - b. En el FMI no se relacionan nuevas matrículas inmobiliarias abiertas con ocasión a esta venta parcial, por lo tanto se recomienda consultar con la ORIP.
- iii) En la anotación 005 se inscribió la venta realizada mediante la EP 4780 del 31 de diciembre de 1984 de la Notaría 9 de Cali, por la sociedad Molino Dagua Limitada a Molino Dagua S.A. La compraventa se realizó como cuerpo cierto indicando que

el área aproximada del predio eran 225 plazas o 114 Has. Los linderos indicados en este instrumento concuerdan con los establecidos en la primera anotación.

- iv) Por medio de la EP 1655 del 05 de mayo de 1992 de la Notaría 11 de Cali, la Sociedad Molino Dagua S.A. segregó el inmueble en un globo general de 57.708,06m², el cual se destinaría para crear 152 lotes para vivienda y cederlos a personas de escasos recursos del barrio Bellavista de Dagua con autorización de la Alcaldía de Dagua, según se indica en este título. Esta segregación se encuentra inscrita en la anotación 007 del FMI.

Los linderos del lote segregado son los siguientes: Norte, con vía férrea que va de Cali a Buenaventura, carrera 26 al medio, Oriente, con terrenos que son o fueron del señor "Fuivio" Sterling Calle 15 al medio; y, Occidente, con terrenos del Molino Dagua S.A.

En esta misma escritura pública se "lotea" el área segregada.

En el certificado remitido no se relacionan nuevas matrículas inmobiliarias abiertas con base a esta segregación, por lo tanto se recomienda consultar con la ORIP.

De acuerdo con anotación en la EP, esta fue aclarada por medio de la EP 2590 del 21 de junio de 1996 de la misma Notaría, incluyendo el lote 28 a la manzana 123. La EP de aclaración no aparece relacionada en el certificado de tradición.

- v) Mediante EP 7576 del 02 de noviembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali, Molino Dagua S.A. transfirió a título de fiducia mercantil a Fiducolombia S.A. el inmueble, el cuál se identificó de la siguiente manera:

"(...) Tiene una superficie aproximada de 216 plazas o 1.404.792 m² determinado por los siguientes linderos: NORTE: Cerca al medio, desde la línea férrea del Ferrocarril del Pacífico, con calle que conduce a Ricaurte, hasta la línea cuyo mojón colinda con predio de Gabino N; SUR: El cauce del Río Dagua, aguas arriba desde la represa del Molino con cercas de protección hasta la desembocadura de la Quebrada "LA HONDA", mojones establecidos y numerados, siguiendo esa quebrada aguas arriba: ESTE: Desde el mojón que colinda con predio de Gabino, en línea quebrada hacia el Sur, colindando con Rafael Ramos, Olegario Alvarez, María Martínez, Rafael Ramos y Domingo Guevara hasta el Mojón que da sobre la quebrada "La Honda"; y, OESTE: Desde el mojón que colinda con la línea férrea del Ferrocarril del Pacífico al Norte, cerca al medio hasta la portada del Molino, en el zanjón del Muerto, éste zanjón aguas abajo hasta el Río Dagua, éste aguas arriba, con cerca que colinda con dicho río, hasta la Represa del Molino."

Como se puede observar estos linderos son los mismos con los cuales se identifica el predio adquirido por prescripción adquisitiva por medio de la Sentencia

del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, sin que se evidencie la modificación que sufrió el predio como consecuencia de su segregación.

En este mismo título Fiducolombia S.A. dio en comodato el predio a Molino Dagua S.A.

Esta EP fue aclarada por medio de la EP 9040 del 15 de diciembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali, aclarando que el área del predio transferido fue 1.379.951,94m² y no 1.404.792m², teniendo en cuenta que a esta última área se le debía descontar la venta parcial realizada mediante la citada EP 1896 y la segregación descrita en la EP 1655.

- vi) Mediante la EP 2764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. Fiducolombia S.A. segregó el predio, creando un nuevo inmueble de 1.289.417m² (área aclarada en E.P. 1.939), el cual dio apertura al FMI 370-556553, y fue transferido en restitución a la sociedad Molino Dagua S.A.

Los linderos del predio resultante de la segregación indicados en la EP son los siguientes:

“NORTE: En línea quebrada en los siguientes segmentos de recta así: Del punto 3 al 4 en novecientos veinte metros (920 m), con la vía de acceso al Molino que se desprende de la vía al Mar o carretera Simón Bolívar, del punto 4 al 1 en novecientos treinta y cinco metros (935 m), con la vía al Mar o carretera Simón Bolívar y, del punto 1 hasta la línea cuyo mojón colinda con predio de Gabinio N; SUR: El cauce del Río Dagua, aguas arriba desde la represa del Molino con cercas de protección hasta la desembocadura de la Quebrada "LA HONDA", mojones establecidos y numerados siguiendo esa quebrada aguas arriba. ESTE: Desde el punto 1, en línea quebrada hacia el Sur, colindando en parte con Rafael Ramos, Olegario Alvarez, Maria Martinez, Rafael Ramos y Domingo Guevara hasta el mojón que da sobre la quebrada "La Honda", y OESTE: Desde el punto 3 aguas arriba por el Río Dagua, con cerca que colinda con dicho rio, hasta la Represa del Molino.”

El área restante del predio, después de la segregación, se identifica así

“(…), con una superficie aproximada de 11,5 Hectáreas 375 m² o 115.375 m², con terraceo en el área del Molino, para el cuál se ha adecuado unas 3.5 hectareas con taludes, cercos, desagües y las obras necesarias para su uso y conservación, siendo los linderos del predio segregado los siguientes: NORTE: Cerca al medio, desde la línea férrea del Ferrocarril del Pacífico, con calle que conduce a Ricaurte, hasta la línea cuyo mojón colinda con predio de Gabino N; OCCIDENTE: En línea quebrada en los

siguientes segmentos de recta así: del punto 2 al 3 en ciento treinta metros (130 m), con el Rio Dagua, y del punto 3 al 4 en novecientos veinte metros (920 m), con vía de acceso al Molino que se desprende de la vía al Mar o carretera Simón Bolívar y; ORIENTE, en línea quebrada, del punto 4, pasando por el punto 1, hasta la línea cuyo mojón colinda con predio de Gabino N, en parte con la vía al Mar o carretera Simón Bolívar y en parte con el Municipio de Dagua”

Esta escritura fue aclarada por medio de la EP 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali, indicando:

- a) Que en el punto segundo de dicha escritura al mencionar el área del inmueble fideicomitido se mencionó 1.404.792m², siendo realmente 1.379.951,94m²
 - b) Que en el punto sexto de dicha escritura se mencionó que el área del inmueble segregado era 1.289.417, siendo realmente 1.264.576 metros cuadrados.
 - c) Que los linderos del predio segregado son los que aparecen en el punto sexto de la escritura 2.764
 - d) Que el predio resultante de la segregación y el área de este son los que aparecen en el punto séptimo de la escritura 2.764.
- vii) Por medio de la EP 6829 del 30 de diciembre de 1997 de la Notaría 9 de Cali, Fiducolombia S.A. transfirió el dominio del predio a Molino Dagua S.A. por la liquidación del contrato de fiducia.
- viii) Finalmente mediante la EP 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali HV (absorbente) se fusionó con Molino Dagua S.A. (absorbida).

Resumen tradición:

De	A	Acto	Instrumento	Área
	Molino Dagua Limitada	Declaración de prescripción adquisitiva de dominio	Sentencia del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, protocolizada por EP 371 del 27-01-1959 de la Notaría 1 de Cali	225 plazas
Molino de Dagua Delgado & CIA	Arquidiócesis de Cali.	Venta parcial	EP 1896 del 10 de junio de 1973 de la Notaría 1 de Cali	39 mts de ancho por 60 metros de largo // 2.340 m ²
Molino Dagua Limitada	Molino Dagua S.A.	Venta	EP 4780 del 31 de diciembre de 1984 de la Notaría 9 de Cali	Aprox. 225 plazas o 114 Has. //1.140.000 m ²

Molino Dagua S.A.		Segregación	EP 1655 del 05 de mayo de 1992 de la Notaría 11 de Cali	Se segregó 57.708,06m ²
Molino Dagua S.A.	Fiducolombia S.A.	Transferencia a título de fiducia mercantil	EP 7576 del 02 de noviembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali	1.404.792m ² Esta área fue aclarada por la E.P. 9040 del 15-12-1994 de la Notaría 3 de Cali, indicando que realmente corresponde a 1.379.951,94m ²
Fiducolombia S.A.	Molino Dagua S.A.	Comodato	EP 7576 del 02 de noviembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali	
Fiducolombia S.A.		Segregación	EP 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. – Aclarada por EP 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali	Se segregó 1.264.576m ² que dieron apertura al FMI 370-556553 El predio quedo conformado con 115.375m ²
Fiducolombia S.A.	Molino Dagua S.A.	Trasferencia de dominio por liquidación contrato de fiducia	EP 6829 del 30 de diciembre de 1997 de la Notaría 9 de Cali	115.375m ²
Molino Dagua S.A.	Harinera del Valle S.A.	Fusión por absorción	EP 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali	115.375m ²

C. Estudio de título FMI 370-556553

1. Identificación del predio:

Se trata de un predio rural identificado en el certificado de tradición como “Lote indiviso conocido con el nombre de “Papagayeros”” ubicado en el municipio de Dagua, Valle del Cauca, identificado con el FMI 370-556553 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

1.1. Identificación catastral:

De acuerdo con el certificado de tradición el código catastral de este inmueble es 762330100000000660011000000000, el cuál concuerda con uno de los informados por la compañía el cual tiene 1 Has. y 7153 m²

1.2. Ubicación:

Dirección: Sin dirección

Municipio: Dagua

Departamento: Valle del Cauca.

Ubicación de acuerdo con el código catastral: en la información pública del IGAC no es posible ubicar el inmueble con base en el número catastral.

1.3. Linderos:

El FMI remite a la EP 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali, la cual señala: *“NORTE: En línea quebrada en los siguientes segmentos de recta así: Del punto 3 al 4 en novecientos veinte metros (920 m), con la vía de acceso al Molino que se desprende de la vía al Mar o carretera Simón Bolívar, del punto 4 al 1 en novecientos treinta y cinco metros(935 m), con la vía al Mar o carretera Simón Bolívar y, del punto 1 hasta la línea cuyo mojón colinda con predio de Gabino N; SUR: El cauce del Río Dagua, aguas arriba desde la represa del Molino con cercas de protección hasta la desembocadura de la Quebrada "LA HONDA", mojones establecidos y numerados siguiendo esa quebrada aguas arriba. ESTE: Desde el punto 1, en línea quebrada hacia el Sur, colindando en parte con Rafael Ramos, Olegario Alvarez, María Martínez, Rafael Ramos y Domingo Guevara hasta el mojón que da sobre la quebrada "La Honda"; y OESTE: Desde el punto 3 aguas arriba por el Río Dagua, con cerca que colinda con dicho río, hasta la Represa del Molino.”*

1.4. Área

FMI: 1.264.576m²

Títulos: el área indicada en el FMI concuerda con lo señalado en la Escritura Pública 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali, aclarada por Escritura Pública 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali por medio de la cual se segregó el predio con FMI 370-106955 y dio apertura el presente FMI.

2. Propietario actual:

De acuerdo con el FMI la sociedad HV es la actual propietaria del predio.

3. Limitaciones al Dominio:

En el FMI remitido se evidencia las siguientes limitaciones al dominio activas:

- 3.1. Hipoteca abierta de cuantía determinada a favor de Financiera Desarrollo S.A. constituida mediante la Escritura Pública 4499 del 30 de septiembre de 1997 de la Notaría 11 de Cali.

5. Tradición:

De acuerdo con el FMI del FMI 370-556553 y los títulos remitidos, la tradición del predio es la siguiente:

- i) En el apartado de complementación se indica, como primer registro del predio de mayor extensión (FMI 370-106955), del cual se segregó el estudiado, la adjudicación por prescripción del predio a Molino Dagua Limitada, por medio de sentencia del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali. protocolizada mediante la EP 371 del 27 de enero de 1959 de la Notaría 1 de Cali, citada anteriormente.
- ii) En el mismo apartado de complementación aparece la venta realizada por la EP 4780 del 31 de diciembre de 1984 de la Notaría 9 de Cali de la sociedad Molino Dagua Limitada a Molino Dagua S.A. En este instrumento se indicó que el área aproximada del predio eran 225 plazas o 114 Has.
- iii) Por último, aparece, en este aparte del FMI, la transferencia a título de fiducia mercantil del predio de mayor extensión realizada por Molino Dagua S.A a Fiducolombia S.A. por medio de la EP 7576 del 02 de noviembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali, aclarada por la EP 9040 del 15 de diciembre de 1994 de la misma notaría.
- iv) Como primera anotación de este FMI aparece el comodato celebrado entre Fiducolombia S.A. y Molino Dagua S.A. por medio de la misma EP 7576 del 02 de noviembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali.
- v) Posteriormente mediante aparece inscrita la segregación realizada mediante la la EP 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali por Fiducolombia S.A., creando un nuevo inmueble de 1.289.417m² (área aclarada en E.P. 1.939), el cual dio apertura a este FMI, y fue transferido en restitución a la sociedad Molino Dagua S.A. en ese mismo instrumento.

Esta escritura fue aclarada por medio de la EP 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali, tal y como se indicó anteriormente.

- ix) Finalmente mediante la EP 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali HV (absorbente) se fusionó con Molino Dagua S.A. (absorbida).

En esta EP se advierte que Molino Dagua S.A. no tenía la posesión de 6 hectáreas 2.563 m2 sobre este predio.

De	A	Acto	Instrumento	Área
	Molino Dagua Limitada	Declaratoria de Prescripción adquisitiva de dominio	Sentencia del 03 de enero de 1958 del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, protocolizada por EP 371 del 27-01-1959 de la Notaría 1 de Cali	225 plazas
Molino Dagua Limitada	Molino Dagua S.A.	Venta	EP 4780 del 31 de diciembre de 1984 de la Notaría 9 de Cali	Aprox. 225 plazas o 114 Has.
Molino Dagua S.A.	Fiducolombia S.A.	Transferencia a título de fiducia mercantil	EP 7576 del 02 de noviembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali aclarada por la EP 9040 del 15-12-1994 de la Notaría 3 de Cali	1.379.951,94m ²
Fiducolombia S.A.	Molino Dagua S.A.	Comodato	EP 7576 del 02 de noviembre de 1994 de la Notaría 3 de Cali	
Fiducolombia S.A.		Segregación	EP 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. – Aclarada por EP 1.939 del 19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali	Se segregó 1.264.576m2 que dio apertura al FMI 370-556553
Fiducolombia S.A.	Molino Dagua S.A.	Trasferencia a título de restitución	EP 2.764 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría 15 de Cali. – Aclarada por EP 1.939 del	1.264.576m2

			19 de abril de 1996 de la Notaría 9 de Cali	
Molino Dagua S.A.	Harinera del Valle S.A.	Fusión por absorción	EP 856 del 28 de abril de 2000 de la Notaria 5 de Cali	1.264.576m2

D. Conclusiones y recomendaciones:

a. Análisis de la naturaleza del predio (no es baldío)

El artículo 48 de la ley 160 de 1994 señala que: *“para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.”*

De acuerdo con este artículo se puede acreditar que un predio no es baldío de dos formas: i) Por medio del título originario y 2) con los títulos debidamente inscritos en que consten tradiciones de dominio por lo menos desde 1974. Respecto a la primera alternativa en el presente caso no se cumple ese supuesto, porque verificados los documentos bajo estudio no se encuentra en ellos el título originario, mientras que respecto de la segunda alternativa, se encuentra que el supuesto fáctico sí se cumple, como se observa en la cadena de tradición inscrita desde 1959; en tal virtud se descarta el carácter de baldío encontrándose acreditada la propiedad privada sobre el inmueble.

b. Cédulas catastrales

Como se indicó arriba, existen diferentes cédulas catastrales que corresponden a los predios identificados en los citados dos FMI, a pesar de que el artículo 50 de la ley 1579 de 2012 establece que *“(…) cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral (...)”*; lo cual no altera el dominio con la identidad de los predios, pero en la medida que estos, individualmente corresponden a un número plural de cédulas catastrales, es oportuno señalar que esa pluralidad puede ser materia de corrección mediante un procedimiento ante las autoridades catastrales, pese a que la normatividad no estatuye un remedio legal o procedimiento específico para ese propósito, de manera que se aplicarían las normas generales del CPACA y de la legislación catastral de corrección.

c. Posesión:

Como se informó por parte de HV que hay una serie de terceros ocupantes de diversas partes de los predios, que eventualmente podrían alegar ser poseedores de las respectivas zonas en las que se encuentran; así como también en lo que expresamente se lee en el contenido de la EP 856 del 28 de abril de 2000, de la Notaria 5 de Cali, por lo menos respecto de una parte del predio identificado con FMI 370-556553 la compañía no tenía la posesión, y aparentemente hoy no la ejerce. En cuanto al inmueble identificado en el FMI 370-106955 es importante determinar si de hecho HV está ejercitando la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida.

Si bien es cierto que con base en la norma del artículo 946 del C.C. HV puede ser reputado poseedor regular con justo título, debidamente inscrito, y podría sumar las posesiones de los titulares anteriores del dominio, este carácter podría estar sometido a la contingencia de la posesión que terceros se encuentren ejercitando en diversas zonas especialmente del inmueble del 370-556553, que eventualmente podrían legitimados para ejercitar una acción de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva, e igualmente podrían oponerse a la acción de dominio o reivindicatoria que por su lado podría ejercer HV. Tal situación corresponde a una contingencia probable por cuanto los terceros poseedores de diversas zonas de dicho bien aparentemente tendrían ya reunidos los presupuestos normativos que les facilitaría ganar el dominio por usucapión; en consecuencia es oportuno plantear las siguientes alternativas motivadas esa confluencia de intereses contrapuestos entre HV y tales poseedores:

1. Considerando la información general recibida sobre la presencia de un conjunto importante de ocupantes del inmueble, quienes además han edificado en el mismo, diversas obras civiles, casas de habitación, etc. además de actividades agrícolas, resulta importante recomendar se haga un censo y levantamiento de información sociológica y poblacional en la zona, identificando la existencia de conexiones de servicios públicos domiciliarios, caminos o vías u obras de infraestructura que eventualmente surquen y comuniquen en el interior del inmueble los asentamientos que allí se encuentran. De esa manera se buscaría, entre otras cosas, identificar los ocupantes, los núcleos familiares, antigüedad, y, simultáneamente establecer cual es el carácter o condición en virtud del cual se encuentran habitando en ese lugar, si tienen títulos o contratos o documentos en los que se les haya entregado los lotes que tienen y a que título los detentan.
2. Identificados con certidumbre los lotes o áreas que se encuentran ocupadas por terceros, poseedores, sea que se reputen o no a sí mismos señores y dueños de estos, esa precisión respecto de tales áreas, que estarían sub iudice o discutidas, permitirán objetivamente conocer los terrenos en los que se debe aplicar una solución, consultando el interés de los integrantes de esa comunidad, para facilitar una normalización de los títulos de ellos, e incluso de los que tiene HV. Con esa base se podría, de la mano con las personas que lideren ese grupo de ciudadanos, actuar mancomunadamente, de tal manera que se pueda encontrar una fórmula

que les permita a ellos adquirir el dominio de los lotes que respectivamente ocupen.

3. Para ese efecto, ya identificada la zona en la que HV no tiene la posesión y si no la puede recuperar o es remoto, se tendrá claridad respecto de lo que posee y tiene físicamente y de lo que es susceptible de ocupación por parte de la compañía, de forma pacífica y que no colisione con los derechos o localización de los terceros ocupantes, se podrá proceder a hacer los levantamientos topográficos y planos respectivos para segregar o desenglobar el citado inmueble de FMI 370-556553, que, como se dijo, es aquel que estaría interferido parcialmente por dichas posesiones, de forma que en el que la compañía ejerce la posesión, ella pueda continuar haciéndolo y el otro será el derivado en el cual se encontrarán los predios cuyos títulos estarían por normalizarse.
4. Se puede contemplar la alternativa de constituir una fundación, en el interregno de tal trabajo de levantamiento y trabajo de identificación sociológico de los habitantes irregulares, para titular el predio segregado a esa persona jurídica sin ánimo de lucro, la cual, será el vehículo para la implementación de la solución que buscaría la normalización de la propiedad para esos terceros, eventualmente con el necesario concurso de la Alcaldía de Dagua.
5. Hacerlo a través de una fundación a la cual se le transferiría el dominio del inmueble segregado, adicionalmente podría generar beneficios fiscales.
6. En la interacción con las autoridades del ente territorial en la Alcaldía, así como para la segregación misma y luego la normalización de títulos de los ocupantes o de la zona que se segregue, deberá tenerse en consideración también el plan de ordenamiento territorial de ese municipio, habida cuenta que habría una franja importante de las zonas ocupadas por terceros que se encuentren en área considerada rural y otra en área urbana o por lo menos de expansión, lo cual es clave porque el PBOT establece que los predios que se segreguen deben tener un área mínima.

De esta forma dejamos planteado el estudio realizado y anunciamos que atenderemos cualquier inquietud al respecto, o necesidad de ampliación.

Cordialmente,

G. HERRERA & ASOCIADOS ABOGADOS