

JUSTICE & EQUITY.
ABOGADOS

“TODO UN DEPARTAMENTO JURIDICO A SU ALCANCE”

Carrera 52 No 72-114 local D45 PISO 2 Barranquilla /Tel. Cel. 315 629 07 42 E-mail justice.equityabogados@hotmail.com

Señor:

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. (REPARTO).

E. S. D.

Asunto : Proceso Verbal de Pertenencia.

Actor : Helio David Pava Arzuza.

Demandados: Rodrigo Pantoja Chaux y Otros.

ALEXIS AMOR CANTILLO, ciudadano Colombiano, mayor de edad, con domicilio civil y residencia profesional en esta ciudad, identificado personalmente con el número de cedula de ciudadanía 19.593.541 expedida en Fundación Magdalena, abogado en ejercicio, registrado profesionalmente con el No.100.659 del C.S. de la J. actuando en mi carácter de apoderado judicial del señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, persona mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, respetuosamente comparezco a su Despacho por medio del presente instrumento para manifestarle que formulo Demanda Verbal de Declaración de Pertenencia (Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio) así:

Contra los señores RODRIGO PANTOJA CHAUX, ANDRÉS PANTOJA CHAUX, LUZ MARINA PANTOJA PEÑA, EDGARDO PANTOJA PEÑA, FEDERICO CARMELO PANTOJA BLANCO, LUQUI YASMILE GONZALEZ REGALADO y AVANZAMOS GESTIONAMOS Y DESARROLLAMOS S.A.S, las primeras personas naturales todas mayores de edad, cuyo domicilio mi mandante manifiesta que ignora y desconoce su paradero y la última persona jurídica con domicilio en esta ciudad, representada legalmente por el señor YOVANY HOLGUIN CARO, quien es igualmente mayor de edad, cuyo domicilio y residencia también se ignora o quien haga sus veces al momento de recibir la notificación de la presente demanda.

También demando a todas las personas desconocidas e indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal sobre el inmueble que en adelante se describe, para que con su citación y audiencia y previo los trámites establecidos en el Artículo 375 del Código General del Proceso, y según el procedimiento verbal de mayor cuantía, se hagan en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, las siguientes:

I. DECLARACIONES Y CONDENAS:

Previos los trámites de un proceso verbal, reglamentado en los Artículos 368 al 373 del Código General del Proceso, sírvase hacer en sentencia, las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Que se declare que mi mandante señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en inmueble urbano que posee consistente en: Un lote de terreno situado en jurisdicción del D.E.I.P. de Barranquilla, el cual se localiza en el sector denominado La Loma, ubicado dentro de la bifurcación del caño los Tramosos el cual consta de las siguientes medidas y linderos: Norte: 208.00 mts, en línea quebrada y linda con predio No 00101010201570059000 y caño los y caño los Tramosos; SUR: 230.50. mts en línea quebrada y linda con predios

001010102015700640000 y 00101010201570063000 y brazo B del caño los Tramosos; ESTE: 130.90 mts y linda con predio 00101010201570001000 (Fabrica de yesos Caolín); OESTE: 27.70 mts en línea quebrada y linda con predio 00101010201570002000 y caño los Tramosos, y se distingue con el Folio de Matricula inmobiliaria No 040-483671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

2.- Que consecuentemente de la anterior declaración y para los efectos de los Arts. 2534 del Código Civil y 70 del Decreto 1250 de 1970, se ordenen inscribir la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, bajo el Folio de la Matricula inmobiliaria No 040-483671.

3.- Que se emplace a las personas desconocidas e indeterminadas de conformidad con lo estatuido en el canon 375, 293 y 108 del Código General del Proceso.

4.- Que se condene en costas al demandado determinado en caso de oposición.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

Primero: Los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LA CRUZ MORENO MARQUEZ, desde el año 1960, ejercieron posesión real y material sobre el inmueble urbano que consistente en: Un lote de terreno situado en jurisdicción del D.E.I.P. de Barranquilla, el cual se localiza en el sector denominado La Loma, ubicado dentro de la bifurcación del caño los Tramosos el cual consta de las siguientes medidas y linderos: Norte: 208.00 mts, en línea quebrada y linda con predio No 00101010201570059000 y caño los y caño los Tramosos; SUR: 230.50. mts en línea quebrada y linda con predios 001010102015700640000 y 00101010201570063000 y brazo B del caño los Tramosos; ESTE: 130.90 mts y linda con predio 00101010201570001000 (Fabrica de yesos Caolín); OESTE: 27.70 mts en línea quebrada y linda con predio 00101010201570002000 y caño los Tramosos, y se distingue con el Folio de Matricula inmobiliaria No 040-483671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Segundo: El bien inmueble anteriormente determinado y sobre el cual ejercían posesión plena y absoluta los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LA CRUZ MORENO MARQUEZ, lo obtuvieron por causa de la muerte de su señora madre MARCIANA MARQUEZ, acaecida en ese mismo año (1960) quien a su vez la heredó de su padre señor PABLO MARQUEZ, quien en vida la empezó a ejercer en el año 1945 y fueron sus nietos que en representación de su señora madre MARCIANA MARQUEZ que por derecho heredaron legítimamente y a titulo universal la posesión principiada por su difunto abuelo y continuaron en la herencia yacente que se entiende poseer a nombre de los herederos.

Tercero: La posesión real y material ejercida por los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LA CRUZ MORENO MARQUEZ sobre el bien inmueble anteriormente descrito, era materializada, porque con dineros de su propio peculio ejercieron sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan el derecho al dominio de las cosas, tales como adecuarlo, mantenerlo limpio, cercarlo con postes de madera y alambre de púas y evitar invasiones, lo explotaban económicamente pues tenían en un parte del lote de terreno una cría de ganado porcino, vacuno, crías de aves de corral y caprino. También, en aprovechamiento del caño los tramosos, tenían una Calafatería la cual consistía en la construcción, reparación y arreglo de embarcaciones de madera (canoas), actividad por excelencia de la cual obtenían los recursos para el sostenimiento de sus familias.

Igualmente construyeron una vivienda unifamiliar con bloques de cemento, techo en láminas de zinc, pisos de cemento, le instalaron el servicio de energía eléctrica, entre otros.

Cuarto: La posesión real y material continuada y ejercida por los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LA CRUZ MORENO MARQUEZ sobre el bien inmueble anteriormente descrito, siempre fue de manera pública, quieta, pacífica, tranquila, ininterrumpida y de buena fe, sin sufrir interrupción natural o civil y explotada económicamente.

Quinto: Con fecha 13 de mayo del año 2008, los mentados señores, por medio de apoderado judicial iniciaron juicio de pertenencia del cual conoció inicialmente el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, bajo la radicación No 08001310300620080011300. Para ese momento el inmueble hacía parte de otro de mayor extensión, cuya matrícula inmobiliaria era la 040-49539. Posteriormente pasó al conocimiento del juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla y luego fue remitido para el mes de agosto del 2017 al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla.

Sexto: El día 20 de marzo del año 2015, los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LA CRUZ MORENO MARQUEZ por medio de contrato de compraventa, cedieron los derechos litigiosos a favor del señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, situación jurídica aceptada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito mediante providencia calendada agosto 4 de 2015, ordenando tener como parte demandante al señor HELIO PAVA ARZUZA en calidad cesionario de los pasados demandantes.

Séptimo: Dentro del proceso indicado, se dictó sentencia con fecha 20 de noviembre de 2015 denegando las pretensiones del cesionario, contra la cual se interpuso recurso de apelación y el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla Sala Civil, declaró la nulidad del proceso y lo devolvió al juez de primera instancia.

Octavo: Con fecha 31 de agosto del 2017 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, avoca conocimiento del proceso, sin embargo, ante la inactividad del mismo, mediante providencia de fecha 13 de diciembre de 2018, el referido juzgado da por terminado el proceso por desistimiento tácito.

Noveno: El día 22 de junio de 2012, se inscribió una división material del lote de mayor extensión el cual se tramitó ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Barranquilla, correspondiéndole al lote que ahora nos ocupa la matrícula inmobiliaria No 040-483671 y a nombre de las siguientes personas: RODRIGO PANTOJA CHAUX, ANDRÉS PANTOJA CHAUX, LUZ MARINA PANTOJA PEÑA, EDGARDO PANTOJA PEÑA, FEDERICO CARMELO PANTOJA BLANCO, LUQUI YASMILE GONZALEZ REGALADO y AVANZAMOS GESTIONAMOS Y DESARROLLAMOS S.A.S., con un área de 15.628, 32 M2.

Decimo: El señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, por haber continuado con los derechos de posesión sobre el bien inmueble, se le suman a su favor los más de 50 años de posesión de sus antecesores, naciéndole en la actualidad el derecho de adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio.

Décimo Primero: Narra mi mandante señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, que la posesión real y material que ha continuado sobre el inmueble materia de este juicio, ha sido de manera pública, quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida, ya que no se ha presentado interrupción natural o civil.

Décimo Segundo: Mi mandante igualmente, luego de haber adquirido los derechos de posesión, con dineros de su propio peculio también ha ejercido sobre el mismo, actos constantes de disposición, de aquellos que solo dan el derecho al dominio de las cosas, esto es, construyendo nuevas mejoras en el inmueble, tales como haber construido a sus expensas y con dineros de su exclusiva propiedad, sobre el lote de terreno alinderado y determinado anteriormente, una casa con las siguientes características: consta de 2 habitaciones construidas con bloques de cemento, un salón, terraza y una enramada, pisos en platilla de concreto, techo con estructura de madera y cubierta con láminas onduladas de asbesto-cemento. También construyó 2 bodegas, con pisos en platilla de concreto, en bloques de cemento y samo, con pañetes allanados, tiene techo con estructura metálica y cubierta con láminas onduladas de asbesto y cemento. En el resto del área, tiene una cría de carneros, de cerdos, de gallinas y de patos. Igualmente, ocupa parte del espacio con cisterna cilíndrica para depósito de agua, unos planchones, maquinaria pesada, un container, todo esto luego de haber rellenado y adecuado toda el área del lote de terreno, así mismo cuenta con servicio de celaduría.

Décimo Tercero: El señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, no ha reconocido dominio ajeno sobre el inmueble, durante este lapso de tiempo; antes, por el contrario, se ha comportado como tal, condición de dueño y señor que les es reconocida por todos vecinos, amigos y conocidos.

Décimo Cuarto: Si se suma el tiempo de su posesión al de las personas que le antecedieron en ella, el Señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA actual poseedor material del bien inmueble objeto de demanda, tiene derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio del respectivo inmueble cuya ubicación y linderos se han dejado claramente determinados en hechos anteriores.

Décimo Quinto: Las posesiones ameritadas en los hechos anteriores, sumadas entre sí, exceden los 10 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

Décimo Sexto: Por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el mencionado bien por prescripción extraordinaria, se me ha conferido poder especial para iniciar la acción respectiva.

Décimo Séptimo: En cuanto a la suma o agregación de posesiones, la posesión del señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, fue adquirida a través de un contrato de compraventa de derechos litigiosos suscrito con los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ, el día 20 de marzo del año 2015.

Décimo Octavo: A la fecha, la parte actora, ignora el paradero de la persona que aparece en el certificado especial de libertad y tradición como actual propietario y no hay la menor idea de su último domicilio o dirección de residencia.

III. RAZONES DE DERECHO:

Constituyen razones suficientes para la prosperidad de las pretensiones las que a continuación nos permitimos detallar.

Resulta necesario empezar por resaltar la validez del contrato de promesa de compraventa de derechos litigiosos celebrado entre los señores LUIS CARLOS

MORENO MARQUEZ, JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ y el señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA ya que verdaderamente existe un acto de voluntad, de un lado, tenemos que los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ, tenían la firme decisión de transferir la tenencia real y material del bien inmueble objeto del proceso, con su ánimo de señor y dueño. Del referido contrato se concluye que efectivamente existe certeza de que hubo consentimiento por parte de los vendedores en los derechos de posesión, al igual de que en la misma fecha (20 de marzo del 2015) se hizo la entrega material del bien inmueble al comprador. De otro lado, hay elementos de prueba que igualmente conducen a la certeza de que el señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA tenía la plena intención de adquirir el bien inmueble en el estado en que se encontraba jurídicamente, razón por la cual pagó el precio acordado (\$220.000.000) y de que recibió el bien inmueble objeto del contrato mismo día el día 20 de marzo del 2015.

Resulta ser tanta la realidad del cumplimiento del objeto del contrato, que entre las partes no existió ni existe discrepancia, es decir, que ambas partes quedaron satisfechas con el negocio jurídico celebrado.

Si bien es cierto que el acto jurídico de transferencia de los derechos de posesión a favor del señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, al momento de suscribir el contrato de compraventa lo llamaron -contrato de promesa de compraventa de derechos litigiosos- lo cierto es que en el mismo se plasmó fue un -contrato de compraventa- el cual se perfeccionó con el acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio acorde con lo preceptuado en el artículo 1857 del código civil, por medio del cual se demuestra que existió el convenio de los contratantes sobre el bien inmueble se comprobó su definición.

Ahora bien, los requisitos que impone la ley para la validez de la promesa y en especial, el previsto en el numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 –que se contrae a que aquélla debe contener todos los elementos del contrato definitivo-, de tal manera que se tornan innecesaria la repetición de las mismas estipulaciones al momento de celebrar un convenio no solemne, como es el caso de la compraventa de la posesión de bienes inmuebles.

En el caso específico, lo que se acordó en el documento que las partes denominaron “contrato de compraventa de derechos litigiosos” fue la transferencia de los derechos de posesión y dominio material que tenían y ejercían sobre el bien inmueble los vendedores tal como quedó plasmado en el acto jurídico de transmisión de los derechos.

La primera conclusión que se debe obtener al estudiar la prueba documental en comento, es que más allá del nombre que las partes hayan querido dar al pacto que suscribieron el día 20 de marzo de 2015, lo cierto es, que en él se plasmó un genuino contrato de compraventa de derechos de posesión de un bien inmueble que no requería solemnidad alguna para su validez y existencia.

La Honorable Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No SC5224 Radicación N.º08001-31-03-001-2002-00094-01 del 03 de diciembre de 2019, en un caso similar al presente asunto, el cual fue fallado en primera instancia por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, y en segunda instancia por la Honorable Corte Suprema la cual estableció:

Ahora bien, los requisitos que impone la ley para la validez de la promesa y, en especial, el previsto en el numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 –que se contrae a que aquélla debe contener todos los elementos del contrato

definitivo-, tornan innecesaria la repetición de las mismas estipulaciones al momento de celebrar un convenio no solemne.

En el mismo sentido, cuando desde el precontrato las partes estipulan los presupuestos estructurales del pacto final, carece de objeto la suscripción de un nuevo documento.

3.1.1. La compraventa, de acuerdo a la definición que contempla el artículo 1849 del Código Civil, es el contrato en virtud del cual «...una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar...». El artículo 905 del Código de Comercio la define como: «...un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero...».

Es un contrato consensual, porque se perfecciona con el solo consentimiento de las partes, tal y como lo establece el inciso 1º del artículo 1857 de la misma codificación, según el cual «la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio...», norma que, a renglón seguido, instaura la excepción a dicha regla general al indicar: «la venta de los bienes raíces o servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública».

3.1.2. En este caso específico, lo que se acordó en los documentos que las partes denominaron “promesa para celebrar un contrato”, entre otros negocios, fue la transferencia de la propiedad de las redes, equipos instalados, herramientas, muebles y enseres con los que Cable Guajira 2000 Ltda. y Cable TV de Sucre prestaban el servicio de televisión en Riohacha, Maicao y Sincelejo a Satelcaribe S.A y Cablevista S.A.; como contraprestación las primeras recibirían el precio pactado en cada convenio, dependiente de la fecha en que se registrara el pago total -15 de junio de 2000 o 1º de mayo de 2002-.

Ahora adentrándonos en el campo de la suma o agregación de los derechos de posesión, tenemos que las reglas que para este tipo de casos ha establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como son los siguientes:

La Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, profirió el 5 de julio de 2007, con ponencia del Magistrado Manuel Isidro Ardila la sentencia No. 358 -01, mediante la cual manifestó que: “La suma de posesiones sobre inmuebles no requiere escritura pública”, ratificada en sentencia de casación Civil, expediente No 1100131030211997-02885-01 de fecha 15 de abril de 2009, con la ponencia del señor Magistrado Dra. Ruth Marina Días Rueda. Y nuevamente ratificada en sentencia de Casación SC12323-2015 con la ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona. Y de nuevo ratificada por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación expediente No 11001-02-03-000-2018-02828-00 del 10 de octubre del 2018 en sentencia No STC13152-2018, sobre el caso puntual estableció:

“Ya es ocasión para indicar que evidentemente el código civil autoriza al poseedor para que sume a la suya la posesión del antecesor, en una institución que podría señalarse como universal, necesaria y facultativa. Ciertamente, casi la totalidad de ordenamientos jurídicos la consagra; después, porque de haberse llegado a exigir que cada quien poseyera por sí durante todo el tiempo necesario para prescribir, la usucapión habría tornándose casi imposible, debido a las constantes e incesantes mutaciones a que están sometidos a menudo los bienes, de suerte que, de haberse llevado aquel principio hasta sus

últimas consecuencias, produciría la destrucción misma de los efectos bienhechores de la posesión. De tal modo que ella facilita la complementación de cortos períodos prescriptivos y protege la posesión en sí. Finalmente, es facultativa en cuanto que el prescribiente será quien decida si le va en mucho en ello, puesto que la posesión que arrime a la suya vendrá con los vicios que tenga.

Pero poseedor así, que quiera sacar ventaja especial, en este caso la de sumar posesiones, expuesto queda para que le indaguen cómo fue que llegó al bien. No le basta el mero hecho de la posesión, porque en ese momento necesitará un agregado, cual es el de justificar el apoderamiento de la cosa. Por eso, hace poco se citaba éste como uno de los eventos en que puede y debe preguntársele en "qué tanto derecho" hace pie su posesión. Dirá así que él es un sucesor de la posesión, que posee con causa jurídica. Demostrará ser un heredero, comprador, donatario o cualquier otra calidad semejante; variedad hay de títulos con causa unitiva. Agregará que no es él usurpador o ladrón alguno. Que allí llegó con "derecho" porque negoció la posesión con el anterior, manera única como las posesiones quedan eslabonadas, desde luego hablándose siempre de acto entre vivos. En una palabra, que tiene título que los ata. De ahí que el artículo 778, al aludir al punto, rompa marcha tan sentenciosamente, a saber: "Sea que se suceda a título universal o singular". Y ya se sabe que suceder es concepto caracterizado por la alteridad, en cuanto une o enlaza necesariamente a un sujeto con otro; sucesor es quien precisamente sobreviene en los derechos de otro; quien a otro reemplaza. Eso y nada más es lo que reclama la ley, vale decir, que se trate de un sucesor.

Por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. Por ende, a la unión de posesiones no puede llegar quien a otro desposeyó. De tan notable preeminencia no podrán disfrutar ni los ladrones ni los usurpadores. Estos no cuentan con más posesión que la suya. Unos y otros no reciben de nadie nada. Y, claro, así no puede considerarse al usurpador, por ejemplo, sucesor, ni antecesor a la víctima del despojo, toda vez que eliminada de un tajo queda toda relación de causante a causahabiente.

¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. En este punto radica todo, como luego se verá. Por modo que no tiene porqué mirarse qué cosas son las que se poseen, cuál es su naturaleza jurídica, para entrar a diferenciar entre inmuebles y muebles, y por ahí derecho exigir que el negocio asuma las características y las formas que en cada caso son pertinentes; ni que, si de posesión de bien raíz se trata, como venía señalándolo la jurisprudencia que hoy se rectifica, la transmisión por venta asuma la formalidad de la escritura pública, según la preceptiva del artículo 1857 *in fine*. **No está bien entremezclar la transmisión de la simple posesión con la transmisión del derecho de dominio; el artículo 1857 se refiere a los títulos traslativos de dominio, que es asunto extraño al fenómeno posesorio. El que vende posesión no está vendiendo en realidad la cosa misma; está autorizando apenas a que otro haga lo que él ha hecho hasta ahí, como es ejercer el poder de hecho; lo que se persigue así es la venia para poder hacer sobre la cosa, y no para hacerse jurídicamente a la cosa.** Quien en condiciones semejantes recaba la prescripción adquisitiva no está alegando que alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer, y que precisamente por faltarle esa condición de dueño es que viene a elevar la súplica de prescripción adquisitiva. **Así que a lo suyo, lo de la posesión, no se puede exigir cosas que reclamadas están para el dominio**".

Precisamente, a partir del año 2007, flexibilizó esta doctrina, para admitir que un título cualquiera es suficiente y en este sentido sostuvo:

“(.....) ¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna. (....)”

“(.....) Por lo demás, requerir que, en tales casos, para poder sumar posesiones, exhiba una escritura pública, es demandarle cosas como si él alegarse ser poseedor regular, donde tal exigencia si está justificada del todo. Una cosa es suma de posesiones y otra alegar que es poseedor regular)”

Ahora bien, la no exigencia de la posesión regular, no elimina el requisito del vínculo o negocio jurídico que debe mediar entre el sucesor y antecesor para que se verifique la suma de posesiones; de manera que el título debe contar con la idoneidad suficiente para demostrar que la posesión fue convenida, evitando así que la unión de posesiones provenga de ladrones o usurpadores: “(.....) por consecuencia, un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida con el antecesor.

Para el caso en concreto, el criterio que permite vislumbrar la voluntad de las partes en la celebración del contrato por medio del cual se transfirieron los derechos de posesión, en su estado más puro, corresponde a la interpretación auténtica, viva y animada de las partes respecto del entendimiento que tuvieron del mismo, es decir, los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ, de forma pura y simple, transfirieron los derechos de posesión que tenían y ejercían sobre el bien inmueble plenamente identificado en el contrato y el señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, con pleno conocimiento de causa, lo adquirió en el estado que jurídicamente se encontraba el bien inmueble, pues esa fue en sentido del entendimiento que le dieron a la celebración del acto entre vivos, y en ese sentido se encuentran en total concatenación con lo expresado en las jurisprudencias de la Corte Suprema de Justicia en cuanto a la forma en que se pudo transferir los derechos de posesión, las cuales nos enseñan que para tales actos no se requiere solemnidad alguna y que un título cualquiera le es suficiente, nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor.

En total consecuencia con la interpretación gramatical de las normas precedentes, salta a la luz con fuerza arrolladora que el contrato que los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ celebraron con el señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, fue de compraventa de derechos de posesión y que el mismo no requiere solemnidades, razón por la cual ese acto jurídico satisface los elementos para la validez de la transferencia de ese derecho de posesión, el contrato constituye el título que la jurisprudencia exige, en suma, para concluir categóricamente esta intervención, el contrato de compraventa de derechos de posesión celebrado entre los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ y el señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, permite la suma, unión o agregación de posesión que los vendedores tenían a favor del comprador.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas: Artículos 51, 58 y 60 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia, Artículos 672, 673, 762, 768, 778, 981 2512, 2518, 2521, 2531 a 2534 del Código Civil, Artículos 82, 83, 84, 85, 375 del Código General del Proceso, artículo 1º y siguientes de la Ley 2213 del 2022, Decreto 1250 de 1970 y demás normas concordantes y aplicables.

V. PRUEBAS:

Solicito al Señor Juez, se decreten, tengan, practiquen e incorporen al expediente los siguientes medios probatorios:

DOCUMENTALES:

- 1.- Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble que se pretende usucapir, identificado con el Folio de Matricula inmobiliaria No 040-483671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 2.- Certificado especial del bien inmueble identificado con el Folio de Matricula inmobiliaria No 040-483671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 3.- Fotocopia de la ficha catastral No 01-02-0123-0038-000 correspondiente al bien inmueble materia de este juicio.
- 4.- Copia del contrato de compraventa de los derechos litigiosos, celebrado entre los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ, JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ y el señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, de fecha 20 de marzo de 2015.
- 5.- Copia de los documentos de identificación de los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ.
- 6.- Providencia de fecha 4 de agosto del 2015 mediante la cual el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla aceptación de la CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS anteriormente indicada, con radicado N° 00113-2008.
- 6.- Copia de auto de fecha 31 de agosto del 2017 a través del cual se avoca conocimiento del proceso de pertenencia entre las partes Luis Moreno Márquez contra Antonio José Panatoja y Otros, por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla.
- 7.- Auto de fecha 13 de diciembre del 2018 a través del cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla da por terminado el proceso radicado con N° 08001-31-03-006-2008-00113-00 por desistimiento tácito.
- 8.- Copia de la declaración jurada de las Señoras MARIA EUGENIA MORENO GUATIER y MARIA MARCIANA MORENO GAUTIER ante la Notaria Novena del Círculo de Barranquilla, en la cual ratifican la venta de los derechos litigiosos por parte de su padre y tío respectivamente.
- 9.- Copia del certificado del avalúo catastral histórico del bien inmueble N° 040-483671, de fecha 27 de mayo del 2022 emanado de la gerencia gestión catastral de la Secretaría de Hacienda del Distrito de Barranquilla.
- 10.- Certificado de existencia y representación legal o de inscripción de documentos de la Cámara de Comercio de Barranquilla de la sociedad denominada AVANZAMOS GESTIONAMOS Y DESARROLLAMOS S.A.S.

DECLARACIÓN DE TERCEROS:

Sírvase citar y hacer comparecer a su Despacho judicial a los señores:

- 1) ARLEY MANUEL ROSELLÓN ORTEGA, quien es mayor de edad, con domicilio y residencia en ésta ciudad, al cual se le podrá citar en la Calle 29 No 35B-42 en Barranquilla. Correo electrónico metalmotores@hotmail.com
- 2) JAIME LUIS CEPEDA SANABRIA, quien es mayor de edad, con domicilio y residencia en ésta ciudad, al cual se le podrá citar en la carrera 51 No 3-300 en Barranquilla. Correo electrónico jaimcepeda15.16@gmail.com
- 3) ANDRES AVELINO ROSELLÓN ORTEGA, quien es mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, al cual se le podrá citar en la Diagonal 46B No 34-12 en Barranquilla. Correo electrónico alexander-26@hotmail.com

- 4) ANDRES ARIAS IMITOLA, quien es mayor de edad, con domicilio y residencia en ésta ciudad, al cual se le podrá citar en la carrera 62 No 48-67 en Barranquilla. Correo electrónico andresarias123@hotmail.com

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 212 del C. G del P los testigos declararán con las circunstancias de tiempo, modo y lugar acerca de los hechos narrados en la demanda, los actos y hechos de posesión realizados por parte de los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ, JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ sobre el bien inmueble objeto de este proceso, que durante el tiempo que ejercieron la posesión siempre fue de manera pública, pacífica, tranquila, ininterrumpida y de buena fe, tranquila, la forma de como adquirieron esos derechos de posesión, Igualmente declararán acerca del conocimiento que tengan de la compraventa de los derechos de posesión celebrado entre los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ, JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ y el señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, acerca de la posesión continuada del señor PAVA ARZUZA sobre el mentado bien inmueble, que igualmente su posesión continuada ha sido de pacífica, pública, ininterrumpida, de buena fe, mejoras realizadas, explotación económica y de más hechos que les conste para demostrar el derecho de mi poderdante.

INSPECCIÓN JUDICIAL:

Solicito al Señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para la práctica de una inspección judicial, la cual recaerá sobre el bien inmueble urbano consistente en: Un lote de terreno situado en jurisdicción del D.E.I.P. de Barranquilla, el cual se localiza en el sector denominado La Loma, ubicado dentro de la bifurcación del caño los Tramosos el cual consta de las siguientes medidas y linderos: Norte: 208.00 mts, en línea quebrada y linda con predio No 00101010201570059000 y caño los y caño los Tramosos; SUR: 230.50. mts en línea quebrada y linda con predios 001010102015700640000 y 00101010201570063000 y brazo B del caño los Tramosos; ESTE: 130.90 mts y linda con predio 00101010201570001000 (Fabrica de yesos Caolín); OESTE: 27.70 mts en línea quebrada y linda con predio 00101010201570002000 y caño los Tramosos, y se distingue con el Folio de Matricula inmobiliaria No 040-483671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Se pretende demostrar con éste medio probatorio, la identificación del inmueble, sus linderos, verificar la posesión quieta, publica, tranquila, pacífica, de buena fe, e ininterrumpida que inicialmente ejercieron los señores LUIS CARLOS MORENO MARQUEZ y JOSÉ DE LAS CRUZ MARQUEZ, la forma de obtener esa posesión, el tiempo de su posesión, igualmente la transmisión de ese derecho en favor del señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, la posesión continuada ejercida por el señor HELIO PAVA ARZUZA, mejoras y construcciones realizadas sobre ese bien inmueble, adecuaciones locativas, sementeras y demás actos de posesión.

PERITAZGO:

Con fundamento jurídico en lo preceptuado en el Artículo 226 y siguientes del Código General del Proceso, de manera respetuosa me permito aportar el Informe Técnico Judicial (dictamen pericial) de fecha 6 de octubre del 2019 realizado por el perito EPARQUIO ELIECER SERGE BARROS, sobre el inmueble identificado con matricula inmobiliaria 040-483671 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y del cual es poseedor el Señor HELIO DAVID PAVA ARZUZA, el cual contiene un registro fotográfico, que determina su identificación, medidas y linderos, mejoras construidas. Igualmente se anexa copia del documento de identificación y tarjeta profesional del perito EPARQUIO ELIECER SERGE BARROS y la información de su experiencia como auxiliar de la justicia.

DECLARACIÓN DE PARTE:

Pido al Señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer a su Despacho a los demandados, en caso que haga parte dentro del presente juicio, para que absuelva el interrogatorio de parte que personalmente les formularé, para lo cual se debe señalar fecha y hora.

Se pretende con ésta prueba obtener confesión por parte de los demandados.

VI. PROCESO Y COMPETENCIA:

Se trata de un proceso verbal de mayor cuantía y por ello ha de dársele el trámite determinado en el libro tercero, sección tercera, título I, Artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso y por la naturaleza del proceso, ubicación del inmueble y vecindad del demandante, es Usted competente para conocer de éste litigio de conformidad con lo establecido en el inciso 1° corregido por el Artículo 1° del Decreto 1736 de 2012, del Artículo 18 del Código General del Proceso, así como los Artículos 25, 26 numeral 3 y 7 y 28 Ibídem.

VII. CUANTIA:

De conformidad con el certificado de avalúo catastral expedido por la Oficina de Gestión Catastral de Barranquilla, la cuantía de la acción se estima en un valor de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$296.275.000.00. M/L), de conformidad con el avalúo catastral del bien inmueble.

VIII. ANEXOS:

Me permito anexar poder a mi favor para legitimar la causa activa, los documentos aducidos como pruebas, certificado de existencia y representación legal de la sociedad AVANZAMOS GESTIONAMOS Y DESARROLLAMOS S.A.S.

IX. REGISTRO DE LA DEMANDA:

De manera respetuosa nos permitimos solicitar al Señor Juez, se sirva ordenar el registro de la demanda, de conformidad con lo normado en el Artículo 375, numeral 6, en concordancia con el Artículo 590 literal a) del C. G del P, en el folio respectivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

X. NOTIFICACIONES Y EMPLAZAMIENTO:

Mi poderdante en la Carrera 53 No 47-41 en Barranquilla. Correo electrónico astilleroslaloma@hotmail.com

El suscrito apoderado recibirá notificaciones personales en la secretaría de su Despacho, o en la Carrera 52 No 72-114 local D45 PISO 2 Barranquilla. Correo electrónico amorcan74@hotmail.com

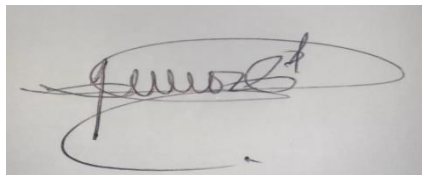
A los demandados señores RODRIGO PANTOJA CHAUX, ANDRÉS PANTOJA CHAUX, LUZ MARINA PANTOJA PEÑA, EDGARDO PANTOJA PEÑA, FEDERICO CARMELO PANTOJA BLANCO, LUQUI YASMILE GONZALEZ REGALADO cuyos domicilios no se le conoce, solicito se le emplaze, al tenor del canon 293 del C. G del P en concordancia con lo establecido en el Artículo 108 ibídem.

A la sociedad denominada AVANZAMOS GESTIONAMOS Y DESARROLLAMOS S.A.S., se le puede citar en la Carrera 42F No 100-100 To 10 Apartamento 903 en Barranquilla. Correo electrónico agdsasempresas@gmail.com

La dirección electrónica anteriormente suministrada, fue obtenida del Certificado de Existencia y Representación Legal de la citada sociedad y que se anexa a esta demanda.

A los demandados indeterminados o las personas desconocidas lo cual declaro bajo juramento, solicito emplazarlos al tenor de lo establecido en el Artículo 375, numeral 6, del C. G del P., en concordancia con lo señalado en el Artículo 293 Ibídem.

Del Señor Juez, atentamente,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Alexis Amor Cantillo', with a large, sweeping flourish underneath.

ALEXIS AMOR CANTILLO.
C.C. No. 19.593.541 exp. En Fundación Magdalena.
T.P. No. 100.659 del C. S de la J.