Señor:
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO BOLIVAR
Dr. ALFONSO MEZA DE LA OSSA
E. S. D.
==========

Referencia: **PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA**
Demandante: **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO**
Demandado**: INTEGRALES DEL CARIBE LTDA E INDETERMINADOS**
Radicado: **13-836-31-03-001-2021-00041-00**.
Asunto**: CONTESTACION DE DEMANDA**

Ante usted se presente **DANNY DAVID NEGRETE RAMOS**, mayor de edad, con domicilio procesal en la ciudad de Cartagena, Abogado en ejercicio de su profesión, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mí correspondiente y acostumbrada firma, actuando en calidad de apoderado del señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, igualmente mayor, con domicilio en la ciudad de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía No. **9.091.331 de Cartagena**, quien dentro del presente proceso es la persona que ostenta la calidad de poseedor de los inmuebles en disputan, contestación de demanda que hago en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Los hechos de la demanda los procedo a contestar de la siguiente manera y en el orden numérico que fueron relacionados en el libelo demandador.

PRIMER argumento fáctico, la parte demandante lo expone así:

*"La señora **Elena de Jesús Arnedo Arnedo**, es poseedora de buena fe de manera conjunta, uniforme, permanente, continua, pacífica y pública de 3 inmuebles ubicados en jurisdicción del Municipio de Turbaco-Bolívar, Sector Plan Parejo Urbanización el Valle, los cuales se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria Nros. 060- 66310, 060-1270 y 060-23961 respectivamente, desde septiembre del año 1995."*

Respuesta: Este hecho es parcialmente cierto y explico; la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** en compañía del señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** (q.e.p.d), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. **9.097.954** de Cartagena, ejercieron la posesión *de manera conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* de los tres (3) inmuebles que se relacionan en este hecho, sin embargo, esta posesión fue ejercida hasta el día **15 de enero de 2021**, fecha en la cual la demandante **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** le transfirió los derechos de posesión a título de venta real y efectiva, e hizo entrega material y real de la posesión que de *manera real y material, conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* venia ejercido junto con el señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** a favor de mi poderdante, el señor **ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUÍZ**, tal como consta en la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, la cual tiene de manera protocolizada la celebración del acto de compraventa de posesión material, anexa a esta contestación de demanda.-

Desde el mismo momento de la firma del acto de compraventa de posesión material, debidamente protocolizada mediante la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, mi asistido

comenzó a ejercer actos de posesión material y real sobre estos inmuebles tal como se acredita como los registros fotográficos que se aportan a la presente contestación.

SEGUNDO argumento fáctico, la parte demandante lo expone así:

"El inmueble 061-66310 se encuentra constituido por las siguientes medidas y linderos:

- ***NORTE:*** *COLINDA CON PREDIO REF:01-01-0129-0015-000 MIDE 46.10 METROS LINEALES*
- ***ORIENTE:*** *COLINDA CON CARRERA 29 - MIDE 25 METROS LINEALES.*
- ***SUR:*** *COLINDA CON PREDIO REF: 01-01-0129-0017-000 MIDE 45.40 METROS LINEALES*
- ***OCCIDENTE:*** *COLINDA CON PREDIOS REF. 01-01-0129-0027-000, 01-01-0129-0003-000 MIDE 19.50 METROS LINEALES.*

según certificado catastral especial que anexo."

Respuesta: Este hecho es cierto, pero reitero, la posesión que venía ejerciendo la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** en compañía del señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** (q.e.p.d), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. **9.097.954** de Cartagena, ejercieron la posesión *de manera conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* del mencionado predio que se relacionan en este hecho, sin embargo, esta posesión fue ejercida hasta el día **15 de enero de 2021**, fecha en la cual la demandante **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** le transfirió los derechos de posesión a título de venta real y efectiva, e hizo entrega material y real de la posesión que de *manera real y material, conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* venia ejercido junto con el señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** a mi poderdante el señor **ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUÍZ**, tal como consta en la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, la cual tiene de manera protocolizada la celebración del acto de compraventa, anexa a esta contestación de demanda.-

Desde el mismo momento de la firma del acto de compraventa de posesión material, debidamente protocolizada mediante la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, mi asistido comenzó a ejercer actos de posesión material y real sobre estos inmuebles tal como se acredita como los registros fotográficos que se aportan a la presente contestación.

TERCER argumento fáctico, la parte demandante lo expone así:

"El inmueble 060-1270 se encuentra constituido por las siguientes medidas y linderos:

- ***POR EL NORTE:*** *CON PREDIO DE REF.01-01-0129-0026-000 MIDE 61.90 METROS LINEALES*
- ***POR EL ORIENTE:*** *COLINDA CON LOS PREDIOS REF. 01-01-0129-0015-000, 01-01-0129-0016-00 MIDE 16.50 METROS LINEALES*
- ***POR EL SUR:*** *COLINDA CON EL PREDIO REF. 01-01-0129-0027-000 MIDE 60.60 METROS LINEALES*
- ***OCCIDENTE:*** *COLINDA CON LA CARRERA 30 MIDE 17.00 METROS LINEALES.*

según certificado catastral especial que anexo."

Respuesta: Este hecho es cierto, pero reitero, la posesión que venía ejerciendo la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** en compañía del señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** (q.e.p.d), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. **9.097.954** de Cartagena, ejercieron la posesión *de manera conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* del mencionado predio que se relacionan en este hecho, sin embargo, esta posesión fue ejercida hasta el día **15 de enero de 2021**, fecha en la cual la demandante **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** le transfirió los derechos de posesión a título de venta real y efectiva, e hizo entrega material y real de la posesión que de *manera real y material, conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* venia ejercido junto con el señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** a mi poderdante el señor **ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUÍZ**, tal como consta en la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, la cual tiene de manera protocolizada la celebración del acto de compraventa, anexa a esta contestación de demanda.-

Desde el mismo momento de la firma del acto de compraventa de posesión material, debidamente protocolizada mediante la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, mi asistido comenzó a ejercer actos de posesión material y real sobre estos inmuebles tal como se acredita como los registros fotográficos que se aportan a la presente contestación.

CUARTO argumento fáctico, la parte demandante lo expone así:

"El inmueble 060- 23961 se encuentra constituido por las siguientes medidas y linderos:

- ***POR EL NORTE**: COLINDA CON PREDIO REF. 01-01-0129-0016-000 MIDE 45.40 METROS LINEALES.*
- ***POR EL ORIENTE**: COLINDA CON LA CARRERA 29, MIDE 19.40 METROS LINEALES.*
- ***POR EL SUR**: COLINDA CON EL PREDIO REF. 01-01-0129-0018-000 MIDE 45.60 METROS LINEALES.*
- ***Por el occidente**: COLINDA CON LOS PREDIOS REF. 01-01-0129-0052-000, 01-01-0129-0004-000, 01-01-0129-0027-000 MIDE 19.80 METROS LINEALES.*

según certificado catastral especial que anexo."

Respuesta: Este hecho es cierto, pero reitero, la posesión que venía ejerciendo la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** en compañía del señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** (q.e.p.d), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. **9.097.954** de Cartagena, ejercieron la posesión *de manera conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* del mencionado predio que se relacionan en este hecho, sin embargo, esta posesión fue ejercida hasta el día **15 de enero de 2021**, fecha en la cual la demandante **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** le transfirió los derechos de posesión a título de venta real y efectiva, e hizo entrega material y real de la posesión que de *manera real y material, conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* venia ejercido junto con el señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** a mi poderdante el señor **ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUÍZ**, tal como consta en la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, la cual tiene de manera protocolizada la celebración del acto de compraventa, anexa a esta contestación de demanda.-

Desde el mismo momento de la firma del acto de compraventa de posesión material, debidamente protocolizada mediante la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, mi asistido comenzó a ejercer actos de posesión material y real sobre estos inmuebles tal como

se acredita como los registros fotográficos que se aportan a la presente contestación.

QUINTO argumento fáctico, la parte demandante lo expone así:

"Los inmuebles relacionados en los hechos 1,2,3 y 4, los cuales son objeto de posesión material de buena fe, quieta, pacífica y continua por parte de mi mandante Elena de Jesús Arnedo Arnedo, según ***CERTIFICADOS ESPECIALES DE PERTENENCIA-PLENO DOMINIO*** *expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, (Adjunto a la demanda) dan cuenta que el pleno dominio de los 3 inmuebles a prescribir se encuentran a favor de la demandada* ***INTEGRALES DEL CARIBE LTDA****, quien lo entrego mediante fiducia en administración a la* ***FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A*** *en el año de 1995, año desde la cual no se ejerce ningún tipo de acto de posesión por parte del titular del dominio de los inmuebles ni mucho menos por la administradora de los mismos; Sino si y solo si por parte de mi mandante. "*

Respuesta: ***Este hecho es parcialmente cierto y explico***, en el certificado especial de pertenencia emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, si bien es cierto quien figura como titular de derecho de dominio, como propietaria fiduciaria, es la sociedad demandada INTEGRALES DEL CARIBE LTDA quien es sujeto pasivo de esta demanda, también es menester mencionar que comparte la titularidad junto con FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. en calidad de FIDUCIA a título de administración en virtud del contrato de FIDUCIA MERCANTIL celebrado entre las partes; también es cierto, que desde el año 1995, esta empresa no ejerce ningún acto de posesión sobre los inmuebles en mención, de la misma manera es cierto que la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** en compañía del señor **ALFREDO VILLAR AYOLA (q.e.p.d)**, ejercieron la posesión desde el mes de septiembre de 1995, pero esta posesión solo fue ejercida hasta el día hasta el día **15 de enero de 2021**, fecha en la cual la demandante **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** le transfirió los derechos de posesión a título de venta real y efectiva, e hizo entrega material y real de la posesión que de *manera real y material, conjunta, uniforme, permanente, continua e ininterrumpida, pacífica y pública* venia ejercido junto con el señor **ALFREDO VILLAR AYOLA** a mi poderdante el señor **ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUÍZ**, tal como consta en la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, la cual tiene de manera protocolizada la celebración del acto de compraventa de posesión material, y desde esa fecha es mi asistido quien ejerce la posesión material con ánimo de señor y dueño sobre los inmuebles antes referenciados.

Desde el mismo momento de la firma del acto de compraventa de posesión material, debidamente protocolizada mediante la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, mi asistido comenzó a ejercer actos de posesión material y real sobre estos inmuebles tal como se acredita como los registros fotográficos que se aportan a la presente contestación.

SEXTO argumento fáctico, la parte demandante lo expone así:

"La señora Elena de Jesús Arnedo Arnedo, ejerce el acto de posesión material sobre los 3 inmuebles descritos en los hechos número 1,2,3 y 4 de esta demanda en forma Publica, Quieta, Pacífica, Tranquila, Constante, Regular e ininterrumpida con ánimo de Señor y Dueño y de Buena fe, desde el mes de septiembre del año 1995, fecha desde la cual habita en ella de día y de noche, junto con su difunto compañero permanente ALFREDO VILLAR AYOLA, mantiene el inmueble en óptimas condiciones la vivienda, realiza el desmonte de maleza, ha sembrado

árboles frutales, cosecha los mismos, propende por el mantenimiento de paredes, cercas, puertas, así como del tejado para contrarrestar el desgaste o deterioro causado por las condiciones meteorológicas del ambiente."

Respuesta: Este hecho es parcialmente cierto, ya que no nos consta que exista declaración alguna de la unión marital de hecho entre la señora ELENA ARNEDO ARNEDO y el señor ALFREDO VILLA AYOL, puesto que no se aporta alguno de los documentos tipificados en la Ley 979 de 2005 para acreditar tal situación, y reitero lo dicho en puntos anteriores, la posesión que venía ejerciendo la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO** junto con el señor ALFREDO VILLAR AYOLA (q.e.p.d), sobre los inmuebles le fue transferida por parte de la demandante a título de compraventa de los derechos posesorios a mi poderdante el señor **ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUÍZ**, tal como consta en la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, la cual tiene de manera protocolizada la celebración del acto de compraventa de posesión material, y desde esa fecha es mi asistido quien ejerce la posesión material con ánimo de señor y dueño sobre los inmuebles antes referenciados.

Desde el mismo momento de la firma del acto de compraventa de posesión material, debidamente protocolizada mediante la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, mi asistido comenzó a ejercer actos de posesión material y real sobre estos inmuebles tal como se acredita como los registros fotográficos que se aportan a la presente contestación.

SÉPTIMO argumento fáctico, la parte demandante lo expone así:

"La señora Elena de Jesús Arnedo Arnedo ejerce la posesión conjunta, sin limitación y al mismo tiempo sobre los 3 bienes inmuebles descritos en los hecho número 1,2, 3 y 4 por más de 20 años, sin reconocer dominio ajeno, en forma pública, quieta, pacifica e ininterrumpida sin que ninguna persona natural o jurídica se la haya disputado, en los cuales se ha encargado del pago de todos los servicios públicos domiciliarios, tales como Agua, Luz, Etc. mantenimiento de los mismos, limpieza, y protección de perturbación de terceros, como les consta a todos los vecinos, quienes lo reconocen como dueño del citado inmueble, todo lo cual, se ha realizado durante un tiempo superior a veinte (20) años."

Respuesta: Este hecho es cierto, esto fue lo que motivo a mí asistido a comprarle la posesión que la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, ya que ella es reconocida por todos los vecinos como señora y dueña de los inmuebles, quien procuraba el cuidado y mantenimiento de los inmuebles en mención hasta el día 15 de enero de 2021, puesto que la posesión que venía ejerciendo la demandante sobre los inmuebles, la ejerció hasta la fecha de la celebración del contrato de compraventa que le hizo al señor ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUÍZ, este es, desde el 15 de enero de 2021, fecha de la celebración de la venta de la posesión material sobre los inmuebles, misma fecha en la se le hizo entrega material y real de los inmuebles a mí poderdante, y que desde entonces ejerció actuaciones con ánimo de señor y dueño, puesto que se dio la tarea de remover y expulsar el cargamento de escombros que se encontraba en el interior de la bodega al igual que la chatarrería que se hallaba en el lugar, así como la poda de maleza y demás, tal como se acredita con los registros fotográficos que se aportan. -

OCTAVO argumento fáctico, la parte demandante lo expone así:

"La posesión ejercida por mi mandante sobre los inmuebles objetos de la presente demanda ha sido realizada en forma pública, quieta y pacífica, continua y

práctica, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo, ha sido ejercida con ánimo de señor y dueño, y por tanto resulta totalmente procedente declarar las pertenencias del mismo a su nombre."

Respuesta: Este hecho es parcialmente cierto y explico, la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO** si ejerció la posesión de manera quieta, pacifica e ininterrumpido sobre los inmuebles descritos en los hechos 1, 2, 3 y 4 de esta demanda, pero esta posesión solo la ejerció desde el mes de septiembre del año 1995 hasta el día 15 de enero de 2021, fecha esta última, en la cual le transfirió los derechos de posesión a título de compraventa, a mi asistido el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, haciéndole la entrega material y real de los inmuebles y desde ese momento mi asistido ha estado ejerciendo la posesión material y real sobre los inmuebles, razón por la cual, la demandante no está legitimada para presentar esta demanda de pertenecía, ya que en cabeza de ella actualmente no se encuentra la posesión.

PRONUNCIAMIENTOS SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas las pretensiones de esta demanda, teniendo en cuenta que la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO,** por voluntad propia y autónoma se desprendió de su posesión al celebrar contrato de compraventa de posesión material a favor del señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, negocio jurídico que se protocolizó en la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgado en la Notaria Séptima de Cartagena, fecha desde la cual, la demandante no tiene el CORPUS ni el ANIMUS, sobre los lotes de terreno con matrícula inmobiliaria número **060- 66310, 060-1270 y 060-23961.**

En ese mismo sentido la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sala de Casación Civil ha establecido que *"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*[1]. Por las razones anotadas, es que las pretensiones de la demandante no están llamadas a prosperar, porque la demandante carecer de legitimación en la causa por activa para presentar de demanda de pertenencia. -

P R U E B A S

Solicito tener y practicar como tales las siguientes:

a. DOCUMENTALES:

1. Copia auténtica de la escritura No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, por medio del cual se encuentra protocolizado el contrato de compraventa de posesión material en la cual la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, le transfirió los derechos posesorios al señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ sobre los inmuebles en mención.
2. Cuenta de cobro a favor del señor ARMANDO RAUL MORON RAMOS por concepto de servicios prestados en virtud de la limpieza sobre los predios objeto del presente proceso

[1] Corte Suprema de Justicia sala de Casación Civil Ref: exp. 08001-3103-007-1998-00358-01

3. Cuenta de cobro a favor del señor GUSTAVO ROJAS CONTRERAS por concepto de servicios prestados de asesoría, gestión y demás actuaciones pertinentes al mejoramiento de la infraestructura de los predios objeto del presente proceso.
4. Declaración extrajuicio No. 135 rendido por la señora LEONOR SIMANCAS CABEZA en la Notaria única de Arjona la cual consta que la misma suministraba almuerzo a los trabajadores contratados por mi apadrinado para la limpieza de los inmuebles objeto de la demanda
5. Tres (3) Facturas expedidas por FERRETERIA LA NUEVA ZARAGOCILLA de fecha 15,16 y 17 de enero de 2021 correspondientes a los materiales comprados con el fin del mejoramiento y mantenimiento de los inmuebles objeto de la demanda.
6. Levantamiento Topográfico debidamente individualizados de cada uno de los predios objeto del presente proceso.
7. Soporte fotográfico en el cual se observa la posesión ejercida por mi apadrinado.
8. Querella por perturbación a la posesión presentada por **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ** en contra de la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO.**

b. TESTIMONIALES

Sírvase recibir la declaración con reconocimiento de documentos de los señores:

1. GUSTAVO ROJAS CONTRERAS, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.098.100, quien puede ser notificado en el Barrio los Comuneros Mz. E lote 12 de la ciudad de Cartagena.
   Email: **gssrojas1@gmail.com**

2. KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 1.043.329.420 de Cartagena, quien puede ser notificada en la Urbanización Sandalo Mz. D lote 20 de la ciudad de Cartagena
   Email: **keopao-24@hotmail.com**

3. LEONOR SIMANCAS CABEZA quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 30.893.952, quien puede ser notificada en la Urbanización El Valle carrera 29 No. S.N en el municipio de Turbaco
   Email: **keopao-24@hotmail.com**
4. ARMANDO RAUL MORON RAMOS quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 9.281.690, quien puede ser notificado en el Barrio Bellavista Calle 29 Carrera 12-31 en el municipio de Turbaco
   E-mail: amandamoron0508900@hotmail.com

Quienes declaran a cerca de todo lo que sepan sobre los hecho materia de la presente demanda.

❖ **OBJETO DE LA PRUEBA TESTIMONIAL**

La finalidad central de esta prueba testimonial, que respetuosamente solicito, es demostrar con claridad meridiana, los siguientes puntos que a continuación relaciono:

1. Con esta prueba testimonial demuestro los extremos de la posesión de la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO y del señor ALFREDO VILLAR AYOLA, los actos posesorios realizados por la demandante, la venta de la posesión realizada por la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO al señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, los actos de posesión realizados por este último.

Me reservo el derecho de demostrar con estas pruebas testimoniales, cualquier otro hecho que se encuentre acreditado en el desarrollo del proceso y que no haya relacionado en el numeral anterior.

c. INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase citar con las formalidades de ley, fijando fecha y hora para ello a la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 30.770.161, quien funge como demandante dentro del proceso de la referencia.

d. DECLARACION DE PARTE

De conformidad a lo establecido en el Art. 198 del Código General del Proceso, solicito se sirva citar al señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.091.331 de Cartagena, para que rinda su declaración sobre los hechos de la demanda y su contestación.

D E R E C H O

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas; Art. 375 del Código General del Proceso, artículos 673, 762, 981, 2512 y 2531 al 2534 del Código Civil y demás normas concordantes y aplicables

E X C E P C I O N E S

EXCEPCIONES PREVIAS

Proponemos como previa la excepción consagrada en el Numeral 9. Del Art. 100 del Código General del Proceso, por no comprender la demanda todos los litisconsorcios necesarios, la cual está llamada a prosperar por las siguientes razones.

❖ **INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE**

Una vez estudiado los documentos calificados como anexos de la demanda, no se visualiza de manera alguna en los documentos enviados por el ente judicial y presentados por la demandante, el correspondiente contrato de mandato o poder especial, amplio y suficiente para actuar y comparecer, con el cumplimiento pleno de los requisitos del Articulo 77 CGP, debidamente otorgado por la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** a favor de quien afirma ser su apoderado, incurriendo en una falta enmarcada en el artículo 100 -4 del CGP la cual es de interpretación restrictiva y que se encuentra determinada de la siguiente manera:

ARTICULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

"(…)

4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado".

Razón por la cual, esta excepción esta llamada a prosperar de conformidad con lo expresado.

❖ **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES**

Esta excepción previa está contemplada en el Numeral 5 del Art. 100 del Código General del Proceso, excepción que se configura teniendo en cuenta lo establecido en el Numeral 5 del Art. 375 del Código General del Proceso, el cual establece:

> *"A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario"*

Si bien es cierto la demanda de la referencia no carece de esta certificación especial, estas fueron aportadas cuando su vigencia había expirado, ya que estas certificaciones por disposición legal tienen que ser aportadas con una antelación no superior a un mes, tal como lo establece el inciso 2 numeral 1 del Art. 468 del Código General del Proceso, así las cosas, tenemos.

- La certificación del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria 060-1270 tiene como fecha de emisión 3 de marzo de 2020
- La certificación del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria 060-23961 tiene como fecha de emisión 25 de febrero de 2020.

- La certificación del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria 060-66310 tiene como fecha de emisión 3 de marzo de 2020

Teniendo en cuenta que la demanda fue presentada en el 2021, se constata que estos certificados tienen más de nueve (9) meses de haber sido expedidos por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, encontrándose vencidos para ser utilizados para presentar la demanda que nos ocupa.

Por las razones anotadas la presente excepción tiene vocación de prosperar

❖ **INDEBIDA INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO**

Esta excepción previa se encuentra estatuida en el artículo 100 numeral 9 del C.G. del P. señor juez, el numeral 5 del artículo 375 del estatuto en cita establece que la demanda de pertenencia deberá acompañarse certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos (certificado especial de pertenencia), donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujeto a registro, y es precisamente, contra estas personas que se debe dirigir la demanda, para garantizar de esta forma los derechos de las partes sobre las que recaen las resultas del proceso, particularmente su derecho de contradicción en el juicio.

Ahora bien, del cotejo del certificado adosado al expediente (certificado especial de pertenencia), se vislumbra que los titulares inscritos como dueños del derecho de dominio de los bienes a usucapir son Integrales del Caribe Ltda y Fiduciaria Tequendama, como se puede apreciar en la demanda de Génesis, la presente litis, solo se impetra contra Integrales del Caribe Ltda dejando por fuera a la fiduciaria Tequendama, desconociendo de esta forma la debida integración del litisconsorcio necesario que exige la norma.

Por las razones anotadas la presente excepción tiene vocación de prosperar

EXCEPCIONES DE FONDO

- **INDEBIDA IDENTIFICACION DEL PREDIO OBJETO DEL PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Se observa que existe incongruencia con la descripción de los inmuebles objeto a prescribir contemplados en los hechos de la demanda y con el levantamiento topográfico aportado para sustentar las medidas del mismo, puesto que lo presentan como un solo inmueble cuando realmente se trata de tres inmuebles diferentes, que si bien son colindantes no se presentan como englobados.

No hay claridad en el objeto que se pretende prescribir, dado que en la demanda no se individualiza el bien inmueble, lo cual es sumamente importante, dado que si el señor juez, no tiene la claridad que es lo que se pretende prescribir, podría estar violando los derechos de un tercero que no está en disputa.

- **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**

Dentro de la legislación colombiana están legitimados para pedir la declaratoria de pertenencia, por pretender haber adquirido el bien por prescripción ordinaria o extraordinaria son: los poseedores, los acreedores, el comunero, y, por último, según la Corte, el dueño poseedor[2].

En el caso que nos ocupa, quien está presentado la demanda de prescripción es una persona que se predica poseedora de los inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria Nros. 060- 66310, 060-1270 y 060-2396, cuyos linderos y medidas se encuentran identificados en los hechos de la demanda.

Para el Código Civil, 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" (Art. 762 del C.C.)*

Luego entonces, quien pretende demandar la prescripción de un inmueble debe poseerlo por el tiempo que establece la ley, y la posesión de un inmueble es la tenencia del mismo con ánimo de señor y dueño; llegaríamos a la conclusión obligada de que es necesario estar en posesión de un bien al momento de presentar la demanda de pertenencia, así lo estableció la Corte Suprema de Justicia sala de Casación Civil, al interpretar el Art. 790 del Código Civil Colombiano, al manifestar: "*esta fuera de toda duda que quien ejerce la acción destinada a que se le declare dueño de un bien por haberlo ganado por prescripción, debe estar poseyéndolo en el momento mismo en que se hace valer ante la justicia los hechos en que se funda para suplicar la declaración de pertenencia; lo contrario implicaría desnaturalizar la institución posesoria, porque resulta en principio absurdo que quien haya perdido la posesión pueda obtener un fallo cuyo cumplimiento ponga fin a la posterior de otro que este ganando la propiedad acogiéndose al mismo medio*[3]".

En suma, si se pierde la posesión, "*por haber entrado en ella otra persona*", no se tiene el Corpus o elemento material de la misma, se carece de los elementos

[2] Casación civil del 3 de julio de 1979 M.P. Dr. German Geraldo Zuluaga
[3] Casación civil del 24 de marzo de 1947, G.J. LXXII, Pag. 77.

necesarios para pretender prescribir, ya que la posesión es un hecho compuesto por un elemento espiritual llamado *animus* y un elemento material llamado *corpus,* si falta cualquiera de ellos no hay posesión.

Por las razones anotadas, la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, no está legitimada para presentar la demanda de prescripción sobre los inmuebles mencionados, teniendo en cuenta que ella perdió la posesión al venderla al señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, tal como se acredita con el contrato de compraventa de posesión material, el cual se encuentra debidamente protocolizada por medio de la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena.

Es de aclarar a esta honorable Judicatura que la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, transfirió a título de compraventa sus derechos de posesión a través de documento privado el cual se encuentra protocolizada en la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021, otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena, perdiendo la titularidad en los derechos que se encuentra invocando. Dado que, al vender sus derechos de posesión, cedió sus derechos y ahora pretender hacer incurrir a esta Judicatura, en un error judicial, a que el Despacho le dé la calidad de poseedora de buena fé, siendo que esta vendió sus derechos posesorios al señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, por documento privado, debidamente autenticado por medio presentación personal, donde el notario da fe, que este trámite se hace la luz de la Ley y Norma Colombianas, y fuera de cualquier vicio o presión. Es de aclarar que en la cláusula quinta del contrato de compraventa de posesión material quedó consignado que se declara la venta de los derechos de "*manera libre y espontánea*", además hay una presentación personal de la firma, de los intervinientes en el presente negocio jurídico, lo cual no lugar a que se diga que el negocio se hizo fuera de la Ley.

- **FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA PRESENTAR DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN SOBRE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961**

El principal requisito para pretender adquirir un inmueble por la vía prescriptiva, es que la posesión este en cabeza de quien pretenda adquirir el inmueble por usucapión, de lo contrario carece de los elementos legales para iniciar este juicio.

La señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, al vender la posesión material a mi asistido el señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, contrato que se encuentra protocolizado por medio de la escritura pública No. 000575 del 10 de marzo de 2021 otorgado en la Notaria Séptima de Cartagena, se desprendió voluntariamente de la posesión que ella tenía sobre los inmuebles objetos de este litigio, es decir, carece de los elementos de la posesión, que son el *Corpus* y el *animus,* sin la existencia de alguno de estos elementos no hay posesión, y sin la existencia de posesión, no se puede iniciar un juicio de prescripción, tal como lo establecido la Corte Suprema de Justicia sala de Casación Civil al manifestar: "*esta fuera de toda duda que quien ejerce la acción destinada a que se le declare dueño de un bien por haberlo ganado por prescripción, debe estar poseyéndolo en el momento mismo en que se hace valer ante la justicia los hechos en que se funda para suplicar la declaración de pertenencia; lo contrario implicaría desnaturalizar la institución posesoria, porque resulta en principio absurdo que quien haya perdido la posesión pueda obtener un fallo cuyo cumplimiento ponga fin a la posterior de otro que este ganando la propiedad acogiéndose al mismo medio*[4]".

[4] Casación civil del 24 de marzo de 1947, G.J. LXXII, Pag. 77.

La sala de casación civil en otra jurisprudencia, aplicable al presente asunto, manifestó: *El que vende posesión no está vendiendo en realidad la cosa misma; está autorizando a que otro haga lo que él ha hecho hasta ahí, como es ejercer el poder de hecho; lo que se persigue, la venia para poder hacer sobre la cosa. Quien en condiciones semejantes alcanza 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*[5]. En palabras de la Corte, la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, con la venta de la posesión que ejercía sobre los inmuebles antes mencionado, habilito a mi asistido a ser el titular del derecho de acción para presentar la demanda de pertenecía, porque en cabeza de mi asistido se encuentras los elementos de la posesión que son el animus y el corpus, elementos de los que carece la demandante.

- **MALA FE**

La buena fe la define el Código Civil como *"la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medio legítimos exentos de fraude y de todo otro vicio" (Art. 768 del C.C)*.

Y en relación con el fenómeno posesorio, la buena fe consiste en la creencia honrada y sincera de haberse adquirido el derecho por medios legítimos fuera de fraude y otros vicios, situación que no se refleja en el presente asunto, teniendo en cuenta que la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, pretende adquirir por prescripción unos inmuebles que no posee actualmente, ya que se desprendió de la posesión de manera voluntaria y que ejercía sobre los mismos, al venderla a otra persona, configurándose un fraude, al pretender un derecho del cual carece, y que no es ajena a este hecho, porque fue ella misma quien se desprendió de la posesión que ella ejercía desde el mes de septiembre de 1995.

De igual forma amparamos la presente excepción, debido a la conducta fraudulenta y violenta de haber ingresado a los inmuebles mencionados previamente, sin autorización de mi apadrinado, quien tenía la posesión material de los mismos, tal como se evidencia en la querrella policiva interpuesta en la Inspección de Policía del municipio de Turbaco en fecha dos (2) de febrero de 2021 perturbando de esta manera el ejercicio pacifico, continuo como señor y dueño de mi apadrinado. De esta manera se encuentra que la demandante no cumple con los elementos esenciales de la posesión por cuanto su ejercicio fue manera violenta y fraudulenta a partir del primero (1) de febrero, fecha en el cual ingreso sin autorización del actual poseedor, el señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ.

Además, se está incurriendo en un fraude procesal, dado que nunca informa al Despacho, que la demandante celebró venta de sus derechos de posesión, y no aporta el documento que así lo acredite, donde ella comparece en su calidad de VENDEDORA. Faltando al principio de lealtad procesal, al debido proceso y a la buena fe.

- **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SOBRE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060- 66310, 060-1270 Y 060-23961, A FAVOR DEL SEÑOR ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ.**

Teniendo en cuenta lo contemplado en el Art. 2 de la Ley 791 de 2002, que modificó el Art. 2513 del Código Civil, por vía de excepción solicito que mi asistido el señor

[5] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente: Manuel Isidro Ardila Velásguez, Bogotá, D.C., cinco (5) de julio de dos mil siete (2007). Ref: exp. 08001-3103-007-1998-00358-01

ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.091.331 de Cartagena, le pertenece el dominio pleno y absoluto que los inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961, dominio que adquiere por prescripción adquisitiva de dominio, por reunir los requisitos legales.

Solicitud que hago teniendo en cuenta los siguiente:

El transcurso del tiempo da nacimiento a la propiedad, por haber poseído la cosa de manera continua.

En la legislación Colombiana para que un poseedor adquiera el dominio del inmueble que se pretende prescribir, tiene que cumplir con dos (2) requisitos, los cuales son: la **posesión material** de la cosa con ánimo de señor y dueño y, el **transcurso del tiempo** que exige la ley.

En sentencia del 27 de junio de 1923, acerca del tema, la Corte, manifestó: "*que siendo la prescripción adquisitiva titulo constitutivo de dominio (C.C. Art. 765) y además un modo de adquirir las cosas ajenas, bajo ciertas condiciones determinadas por la ley, por la sola circunstancia de cumplirse esas condiciones se adquiere el dominio de la cosa y el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o una acción de propiedad*"

El señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, cumple a cabalidad con estos dos (2) requisitos, por las siguientes razones:

Tal como viene manifestado en la demanda de génesis y reconocido en esta contestación de demanda, la posesión sobre los inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961, venía siendo ejercida por la señora ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO *(demandante dentro del presente proceso)* en compañía del señor ALFREDO VILLAR AYOLA (q.e.p.d), quienes desde el mes de septiembre de 1995, comenzaron a ejercer posesión sobre los inmuebles prenombrados, de manera quieta, pacifica e ininterrumpida, cumpliendo con los requisitos legales de la posesión, estos son el *animus* y el *corpus.*

Señor Juez, es innegable la posesión ejercida por la señora ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO y por el señor ALFREDO VILLAR AYOLA (q.e.p.d), quien falleció el día 22 de diciembre de 2020, la posesión ejercida por estos dos (2) señores no estaba viciada por ninguno de los vicios que afecta le posesión, convirtiéndose esto en un derecho que ellos tenían sobre los inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961.

Esta posesión en la legislación Colombiana es un derecho que ellos tenían sobre inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961, derecho que es negociable y transferible a otra persona, como así aconteció, ya que a la muerte del señor ALFREDO VILLAR AYOLA (q.e.p.d), ocurrida el día 22 de diciembre de 2020, la señora ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO, ya identificada, le vendió la posesión que ellos ejercían sobre los inmuebles ya identificados a mi poderdante el señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, venta que quedo protocolizada en la Escritura Publica No. 575 de la Notaria Séptima de Cartagena, otorgada el día 10 de marzo de 2021, negocio jurídico totalmente valido, teniendo en cuenta que en Colombia la venta de posesión está permitida, figura que se utiliza para la sumar o incorporar las posesiones, la que se solicita sea aplicada en el presente caso, teniendo en cuenta que mi asistido a comprar la posesión que ejercía la señora ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO sobre

los inmuebles ya identificados, y comenzar a ejercer su posesión sobre estos inmuebles, se le suma a su posesión la que ejercían los antiguos poseedores.

Con fundamento en la preceptiva de los artículos 778 y 2521 del código civil, que la adjunción o suma de posesiones es factible cuando se reúnen ciertas condiciones, entre las cuales se puede destacar aquella que tienen relación con el vínculo útil para fusionar las diversas posesiones de las que quiere valerse el usucapiente. Así, en sentencia de 30 de abril de 1931 dijo que al prescribiente toca "*probar que en realidad es sucesor de las personas a quienes señala como antecesores, es decir, debe acreditar la manera como pasó a él la posesión anterior, para que de esta suerte quede establecida la serie o cadena de posesiones, hasta cumplir los treinta años*" (XXXIX, 20), y especificó luego en la de 17 de septiembre de 1945 que tal vínculo jurídico puede ser a título universal o singular "*es decir, por herencia, venta, permuta, etc.*" pues de otro modo "*los períodos de tiempo de posesión del sucesor y del antecesor quedarían desvinculados entre sí, por carecer de razón o causa determinantes del derecho de añadirlos o sumarlos entre sí*" (LIX, 844); y que ese es el puente por donde el uno transmite al otro "*las ventajas derivadas del hecho de una posesión que se ha tenido*" (sentencia de 14 de agosto de 1946, G. J. LX, pág. 808).

- **MEJOR DERECHO Y TITULO EN CABEZA DEL SEÑOR ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ SOBRE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060- 66310, 060-1270 Y 060-23961 POR HABERLO ADQUIRIDO MEDIANTE *ACCESSIO POSSESSIONIS* POR PARTE DE LA SEÑORA ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO Y POR SUCCESIO POSSESSIONIS POR PARTE DEL SEÑOR ALFREDO VILLAR AYOLA.**

Tal como se viene manifestando en la demanda de génesis y reconocido en esta contestación de demanda, la posesión sobre los inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961, venía siendo ejercida por la señora ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO *(demandante dentro del presente proceso)* en compañía del señor ALFREDO VILLAR AYOLA (q.e.p.d), quienes desde el mes de septiembre de 1995, comenzaron a ejercer posesión sobre los inmuebles prenombrados, de manera quieta, pacifica e ininterrumpida, cumpliendo con los requisitos legales de la posesión, estos son el *animus* y el *corpus.*

Señor Juez, es innegable la posesión ejercida por la señora ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO y por el señor ALFREDO VILLAR AYOLA (q.e.p.d), quien falleció el día 22 de diciembre de 2020, la posesión ejercida por estos dos (2) señores no estaba viciada por ninguno de los vicios que afecta le posesión, convirtiéndose esto en un derecho que ellos tenían sobre los inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961.

Esta posesión en la legislación Colombiana es un derecho que ellos tenían sobre inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961, derecho que es negociable y transferible a otra persona, como así aconteció, por un lado y en relación a la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO,** ya identificada, quien celebró contrato de compraventa de posesión material que la misma ejercía sobre los inmuebles ya identificados a favor de mi poderdante el señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, cuya entrega material y real fue en fecha quince (15) de enero de 2021 tal como se acredita con el material fotográfico que se aporta como anexo, compraventa que además, quedó protocolizada por medio Escritura Publica No. 575 de la Notaria Séptima de Cartagena, otorgada el día 10 de marzo de 2021, negocio jurídico totalmente válido, teniendo en cuenta que en Colombia la venta de posesión está permitida,

figura que se utiliza para la sumar las posesiones, figura jurídica que se solicita sea aplicada en el presente caso, teniendo en cuenta que mi asistido a comprar la posesión a la señora ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO, y comenzar a ejercer su posesión sobre los inmuebles prenombrados, se le suma a su posesión la que ejercían los antiguos poseedores.

Por otro lado, en relación al señor ALFREDO VILLAR AYOLA, quien falleció en fecha veintidós (22) de diciembre de 2020 en el municipio de Turbaco, lo cual se acredita con el respectivo registro de defunción con indicativo serial No. 09229920 otorgado en la Notaria única de Turbaco, hecho jurídico que consolidó el llamamiento de las personas legitimadas a participar en la sucesión intestada, de conformidad con el artículo 1040 del Código civil, subrogado por el 2o de la Ley 29 de 1982.

En concordancia con lo anterior, compareció la señora TANIA VILLAR VILLAR en calidad de única heredera del señor ALFREDO VILLAR AYOLA, calidad que acredita con el registro de nacimiento con indicativo serial No. 33247962 otorgado en la Notaria Tercera de Cartagena, quien posteriormente conforme a la escritura pública No. 208 de fecha 1 de febrero de 2021 otorgada en la Notaria Séptima de Cartagena transfirió a título de compraventa los derechos herenciales, asignaciones y acciones a título universal que le pudiera corresponder de la sucesión intestada del señor ALFREDO VILLAR AYOLA a favor de mi asistido, el señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ.

Así las cosas, y encontrándose debidamente legitimado, mi apadrinado por medio escritura pública No.469 de fecha 12 de marzo de 2021 otorgada en la notaria Primera de Cartagena celebró acto de sucesión intestada del señor ALFREDO VILLAR AYOLA, acto en el cual se le fue adjudicado los derechos de posesión material y real sobre el 100% de los tres (3) inmuebles ya previamente identificados.

De esta manera, se da cumplimiento a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto al criterio adoptado en fallo de fecha once (11) de septiembre del 2015 con radicado Radicación n.° 41001-31-03-004-2010-00011-01, en el cual preciso lo siguiente:

"*4.3.1. Esta Corte ha construido una vasta y profunda línea jurisprudencial, sobre los distintos tópicos relacionados con la naturaleza y alcance jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio. En particular, en repetidas providencias, ha puntualizado que la posesión puede ser ejercida directamente por actos propios o a través de la figura de la suma de posesiones, reconocida en el ordenamiento civil, en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, como una forma benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas; y puede tener su fuente en la accessio possessionis por acto entre vivos o en la succesio possessionis, cuando el causante fallecido transmite la posesión a sus herederos. Al poder agregar el tiempo de su antecesor o antecesores, el último poseedor podrá beneficiarse, y ganar por prescripción un bien determinado.*

En la accessio possessionis, modalidad sumatoria que ocupa la atención en este asunto, se ha precisado que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica es necesaria la afluencia de las siguientes condiciones: "(…)a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo"[6].

[6] CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931.

Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable[7], esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor[8], ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio "intervivos" se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, ii) entrega de la cosa poseída.

Con relación al primer elemento pergeñado, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratara:

"(…) Ahora bien, por su particular relación con el asunto que se examina resulta conveniente reiterar el aspecto de título singular generador de la sucesión de posesiones, que no puede perfeccionarse y, por ende, producir los efectos de agregación, sin que se cumpla con las formalidades legales señaladas para el acto respectivo, es decir, por medio de público instrumento si se trata de la traslación del hecho de la posesión en inmuebles (…)"[9].

Precisamente, a partir del año 2007, flexibilizó esta doctrina, para admitir que un título cualquiera es suficiente. 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, <u>para poder sumar posesiones, exhiba una escritura pública</u>, es demandarle cosas como si él alegase ser poseedor regular, donde tal exigencia sí está justificada del todo. Una cosa es aducir suma de posesiones y otra alegar que se es poseedor regular"[10] (Sublíneas fuera de texto original).

Ahora bien, la no exigencia de la posesión regular, no elimina el requisito del vínculo o negocio jurídico que debe mediar entre 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 de usurpadores: "(…) 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. (…)"[11]

---

[7] Art. 4 de la Ley 169 de 1896, CConst. Sent. C-836 de 2001.
[8] CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.
[9] CSJ. Civil. Sentencia del 26 de junio de 1986. También puede encontrarse en sentencias del 26 de junio de 1951 (LXX, pág. 408); 15 de febrero de 1966 (CXV, p. 123); 26 de agosto de 1969 (CXXI, p. 180); 21 de agosto de 1978; 13 de septiembre de 1980.
[10] CSJ. Civil. Sentencia del 5 de julio de 2007, citada.
[11] Ibídem.

Así las cosas, es claro precisar que mi apadrinado se encuentra plenamente investido de la calidad de poseedor por encontrarse palpablemente acreditado el vínculo de traslación del hecho de la posesión de los inmuebles mencionados, por un lado amparado por la figura de accessio possessionis por acto entre vivos al celebrar contrato de compraventa de posesión material en fecha 15 de enero de 2021 con la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO y por otra parte, por medio la consolidación de la figura de *succesio possessionis* al ser adjudicado por medio del acto de sucesión, la posesión material y real de los inmuebles en mención en virtud del fallecimiento del señor ALFREDO VILLAR AYOLA.

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada las excepciones de mérito como: Indebida Identificación del Predio Objeto del Proceso de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva, Falta de Legitimación en la Causa por Activa por Cesión de Derechos de Posesión, Falta de los Requisitos Legales para Presentar Demanda de Prescripción Sobre Los Inmuebles Identificados con el Número de Matrícula Inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 y 060-23961, Mala Fe, y Mejor Derecho y Titulo En Cabeza del Señor Orlando Rodrigo Girón Ruiz, sobre los Inmuebles Identificados con el número de Matrícula Inmobiliaria: 060- 66310, 060-1270 Y 060-23961, por Haberlo Adquirido Mediante *Accessio Possessionis* por parte de la señora Elena de Jesús Arnedo Arnedo y por Succesio Possessionis por parte del señor Alfredo Villar Ayola.

SEGUNDO: Condenar a la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas y agencias en derecho dentro del proceso.

TERCERO: Condenar a la parte demandante en perjuicios.

NOTIFICACIONES

- EL DEMANDANTE: En la dirección que manifiesta el expediente. –

- DEMANDADO Y EL SUSCRITO APODERADO: en la dirección que aparece en el expediente o en mí oficina de abogados ubicada en el Barrio Centro, Sector la Matuna, edificio Suramericana, Piso 6, Of. 604 de la ciudad de Cartagena.
  Email: negrate1509@gmail.com

De esta manera dejo establecido este libelo contradictorio, para que este despacho le imprima el condigno trámite procesal solicitado.

Lo pedido es derecho

Respetuosamente:

DANNY DAVID NEGRETE RAMOS
C. C. No. 9.149.732 de Cartagena
T. P. No. 195.860 del C. S. de la J

000575

República de Colombia

10 MAR 2021

Aa072808704

==========NOTARIA SÉPTIMA DE CARTAGENA.==========

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: QUINIENTOS SETENTA Y CINCO (000575).

==========

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIEZ (10) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021).==========

==========SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO==========

==========FORMATO DE CALIFICACIÓN==========

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO:
ESPECIFICACIÓN	PESOS
PROTOCOLIZACIÓN	**SIN CUANTIA**

==========

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ==========

NOMBRE	CEDULA O NIT
ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ	**C.C.# 9.091.331**

==========

En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la fecha anteriormente señalada, ante este despacho de la Notaria Séptima de Cartagena, siendo Notario Titular el Doctor **MARIO ARMANDO ECHEVERRIA ESQUIVEL,** con minuta en medios magnéticos compareció(eron):==========

==========

ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **9.091.331**, quien manifiesta ser vecino de esta ciudad, de estado civil Soltero sin unión marital de hecho, y quien actúa en su propio nombre y representación y dijo: ==========

==========

PRIMERO: Que entrega para su protocolización y demás fines pertinentes documento contentivo de:==========

-DOCUMENTOS. ==========

A) COMPRAVENTA DE POSESION MATERIAL POR DOCUMENTO PRIVADO DEL COMPARECIENTE CON LA SEÑORA ELENA DE JESUS ARNEDO

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

OJQZMFX1K5
09-02-21 PC001111860

ARNEDO ==========

B) DECLARACION No. 0026 CON FINES EXTRAPROCESALES RENDIDA EN LA NOTARIA UNICA DE ARJONA realizada por la señora KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 1.143.329.420.==

C) LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. ==========

==========

Se protocoliza SEIS (6) hojas útiles con el presente instrumento. ==========

==========

En consecuencia yo el suscrito Notario procedo a colocar en este lugar del protocolo el siguiente documento:==========

--DOCUMENTOS. ==========

A) COMPRAVENTA DE POSESION MATERIAL POR DOCUMENTO PRIVADO DEL COMPARECIENTE CON LA SEÑORA ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO. ==========

B) DECLARACION No. 0026 CON FINES EXTRAPROCESALES RENDIDA EN LA NOTARIA UNICA DE ARJONA realizada por la señora KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 1.143.329.420.==

C) LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. ==========

==========

Y así verificada dicha protocolización, el compareciente continúa diciendo: Que lo hace para que conste en todo tiempo y lugar, y se expidan de esta escritura cuantas copias llegare a solicitar de ella.==========

==========

NOTA: Manifesto que de la veracidad de las declaraciones y autenticidad de los documentos anexos en éste instrumento público sólo responde la parte compareciente. ==========

==========

CLAUSULA NOTARIAL: EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 56 y 57 del Dto 960 de 1970, POR LA PROTOCOLIZACIÒN NO ADQUIERE EL DOCUMENTO PROTOCOLIZADO MAYOR FUERZA O FIRMEZA DE LA QUE ORIGINALMENTE TENGA. ==========

==========

PC001111860

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA 7ª
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA

1507353

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el diez (10) de marzo de dos m
veintiuno (2021), en la Notaría Séptima (7) del Círculo de Cartagena, compareció: ORLANDO RODRIGO GIRO
RUIZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 9091331.

dom1nj9oglex
10/03/2021 - 12:06:39

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotej
biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de l
Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus dato
personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estad
Civil.
Este folio se vincula al documento de PROTOCOLIZACION signado por el compareciente con número d
referencia Aa072808703 del día diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Notaria Septima de Cartagena - Bolivar

MARIO ARMANDO ECHEVERRIA ESQUIVEL

Notario Séptima (7) del Círculo de Cartagena, Departamento de Bolívar

Notaria 7ma de Cartagena
Mario A. Echeverria Esquivel

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: dom1nj9oglex

NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE CARTAGENA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

TK3YR4B9WJ

09-02-21 PC001111862

PC001111862

X

ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO

C.C. No. 30.770.161

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: 3116830758

OCUPACIÓN: INDEPENDIENTE

X

ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ

C.C. No 9.091.331 E-MAIL:

DIRECCION:

CIUDAD: CARTAGENA ESTADO CIVIL: SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO

NOTARÍA

HOJA EN BLANCO

HOJA EN BLANCO

HOJA EN BLANCO

NOTARÍA 7ª
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

178603

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el quince (15) de enero de dos m veintiuno (2021), en la Notaría Séptima (7) del Círculo de Cartagena, compareció: ELENA DE JESUS ARNED ARNEDO, identificado con Cédula de Ciudadanía 30770161 y declaró que la firma que aparece en el present documento es suya y el contenido es cierto.

8v3m34d0vlrn
15/01/2021 - 11:31:33

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cote biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus dat personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Esta Civil.

Este folio se vincula al documento de COMPRAVENTA signado por el compareciente.

Notaría Séptima de Cartagena - Bolívar

MARIO ARMANDO ECHEVERRIA ESQUIVEL

Notario Séptima (7) del Círculo de Cartagena, Departamento de Bolívar

Notaría 7ma de Cartagena
Mario A. Echeverria Esquivel

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8v3m34d0vlrn

NOTARÍA SÉPTIMA

HOJA PARA USO EXCLUSIVO NOTARIA 7ª DE CARTAGENA
2020

5LBSGFT3KP

09-02-21 PC001111864

PC001111864

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

HOJA EN BLANCO

HOJA EN BLANCO

HOJA EN BLANCO

NOTARIA DE CARTAGENA
AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA
178603

UBICACIÓN DEL PREDIO: **URBANO. MUNICIPIO DE TURBACO.=========**
NOMBRE O DIRECCIÓN: **UN SOLAR O LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA EDIFICACION EN ELLA CONSTRUIDA (BIEN INMUEBLE) UBICADO EN PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 29 17 375 EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR ==========**

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE POSESION MATERIAL

QUIEN VENDE

ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO **C.C. No. 30.770.161**

QUIEN ADQUIERE

ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ **C.C. No. 9.091.331**

COMPARECEN:

ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **30.770.161**quien dice ser vecino de esta ciudad, de estado civil Soltera sin; y quien en adelante se denominará **LA VENDEDORA**, declaró:=

PRIMERO: Que en el carácter indicado, por medio de este público instrumento transfiere a título de venta real y efectiva a favor del señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **9.091.331,** y quien en adelante se denominarán **EL COMPRADOR,** el derecho de posesión que el citado **VENDEDOR** tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:==========

UN SOLAR O LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA EDIFICACION EN ELLA CONSTRUIDA (BIEN INMUEBLE) UBICADO EN PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 29 17 375 EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, cuyos linderos y medidas se encuentra determinados de la siguiente manera: ==========

POR EL FRENTE, linda con carrera 29 y mide 44.410 metros; ==========

POR LA DERECHA ENTRANDO, linda con predios identificados con referencia

34EL8CFHNV
09-02-21 PC001111865
PC001111865

catastral No. 13836010101290015000 y 13836010100000129002600000000 y mide 114,595 metros en línea quebrada 45,838 metros + 6.840 metros + 61.917 metros; ==========

POR EL FONDO, linda con carrera 30 y mide 17,005 metros. ==========

POR LA IZQUIERDA, ENTRANDO, linda con predios identificados con referencia catastral No. 13836010100000129002700000000, 13836010101290000400 0 y 13836010101290018000 y mide 137,936 metros en línea quebrada de 60,616 metros + 31.708 metros + 45.612 metros. ==========

Área de 2,979.023 M2. ==========

QUE DICHO INMUEBLE NO ESTÁ SOBRE PLAYAS, ZONA DE MANGLARES, NI BIENES DE USO PÚBLICO, NI TERRENOS DE LA NACIÓN, NI FORMA PARTE DEL PARQUE NACIONAL CORALES DEL ROSARIO, NI CONOCEN PERSONA O PERSONAS QUE TENGAN IGUAL O MEJOR DERECHO EL QUE ELLA DETENTA.==========

PARÁGRAFO: No obstante la anterior descripción, cabida y linderos, la venta de este inmueble se declara como cuerpo cierto transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos. ==========

SEGUNDO: Que el bien inmueble objeto de este contrato de compraventa, es de exclusiva propiedad de **LA VENDEDORA,** quien lo adquirió por venir poseyendo por más de VEINTE (20) AÑOS en forma **QUIETA, ININTERRUMPIDA, PUBLICA Y PACÍFICA**, siendo reconocida como propietario del mismo por todos los vecinos

TERCERO: Que **LA VENDEDORA** efectúa la venta del bien inmueble objeto de este contrato, libre de toda clase de limitaciones. En todo caso **LA VENDEDORA** se obligan a su saneamiento en los casos de la evicción y presencia de vicios redhibitorios conforme a la ley.==========

CUARTO: Que la entrega real y material del inmueble por parte de **LA VENDEDORA** al **COMPRADOR** se efectuará en la fecha de la firma de la

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

presente documento privado y de la cual se encuentra de testigo la señora **KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. **1.143.329.420.** ==========

QUINTO: Que el precio de esta venta es la suma de **TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS ($360.000.000.oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que se entregan a **LA VENDEDORA** de la siguiente manera: ==========

a) La suma de **CINCUENTA MILLONES ($50.000.000) MCTE** que son entregados a satisfacción de **LA VENDEDORA** a la firma del presente documento. ========

b) La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($200.000.000) MCTE** que se entregara a través la transferencia del derecho de dominio y posesión de un inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena una vez se encuentre ejecutoriada la sentencia dentro del **PROCESO ORDINARIO DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** del inmueble objeto del presente contrato a favor del **COMPRADOR**.==

C) El saldo, este es, la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110.000.000) MCTE** los cuales se entregaran una vez se encuentre ejecutoriada la sentencia dentro del **PROCESO ORDINARIO DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** del inmueble objeto del presente contrato a favor del **COMPRADOR**.

PARAGRAFO. Los comparecientes declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en el presente documento es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. De igual forma declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. ==========

Esta declaración la hacemos de manera libre y espontánea, y la información suministrada es real y fidedigna, sin responsabilidad alguna de terceros.======

SEXTO.- MERITO EJECUTIVO: El presente documento constituye título ejecutivo suficiente para exigir con el mismo, el cumplimiento de las obligaciones pactadas.==========

5PNC0V8FSL
09-02-21 PC0011111866
PC0011111866
República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

SEPTIMO.- CLAUSULA PENAL: Si alguno de los contratantes no cumpliere en todo o en parte sus obligaciones, pagará en favor del contratante cumplido o que se hubiere allanado a cumplir lo suyo, a título de pena, la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($500.000.000.oo) M/CTE**, que se harán efectivos desde el día siguiente al incumplimiento, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento judicial ni constitución en mora, derecho este al cual renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.==========

PARAGRAFO: En caso de incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA**, se le descontará del valor entregado como primera forma de pago la suma correspondiente a la estipulada en la cláusula penal, dentro los cinco días hábiles de haberse incumplido las correspondientes obligaciones del presente documento y entregará el saldo restante en los mismos términos. En caso de incumplimiento por parte de **EL COMPRADOR**, éste entregará la suma entregada como primera forma de pago y adicionalmente el valor estipulado en la cláusula penal, dentro los cinco días hábiles de haberse incumplido las correspondientes obligaciones del presente documento.----------

OCTAVO: LA VENDEDORA se obliga a otorgar poder general a favor del **COMPRADOR** a fin que el mismo lleve a cabo todos los trámites pertinentes judiciales y administrativas sobre el inmueble. ==========

Presente **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número **9.091.331,** ser vecino de esta ciudad, de estado civil Soltero sin unión marital de hecho , y quien actúa en su propio nombre y representación Y, y dijo:==========

a) Que acepta en todas y cada una de sus partes la presente documento y especialmente la venta del inmueble contenida a su favor.==========

b) Que declara el inmueble recibido a entera satisfacción y en el estado en que se encuentra.==========

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE ARJONA BOLÍVAR
DECLARACIÓN EXTRA-JUICIO

A los Veinte y Seis (26) días del mes de Enero del año Dos Mil Veinte y Uno (2021), estando en audiencia pública en el despacho de la Notaría Única del Círculo de Arjona Bolívar, a cargo de **RAYMUNDO HERAZO BELTRÁN**, Notario Único, compareció personalmente el señor(a): **KELLY PAOLA CERVANTES LÓPEZ**, mujer, mayor de edad, natural de Cartagena (Bol.), y vecina de Turbaco (Bol), de transito por esta población, identificada con la Cédula de Ciudadanía # 1.143.329.420 expedida en Cartagena, de estado Civil: Unión Libre, residente en la Urbanización Sándalo, Manzana D Lote 20 en Turbaco (Bol.),y manifestó; Que de conformidad con el Decreto # 1557 del 14 de Julio de 1989, en armonía con lo contemplado en el ordinal 130 del Art. 299 del C. de P.C., viene a rendir una declaración juramentada sobre lo siguiente: ==========
Esta declaración se hace a ruego e insistencia del usuario.

1) Bajo la gravedad del juramento manifestó: PRIMERO: Que no tiene ninguna clase de impedimento esta declaración. ==========
SEGUNDO: Que tiene su domicilio en el municipio de Turbaco – Bolívar.
TERCERO: Que la declaración contenida en este documento la hace bajo la gravedad del juramento. ==========
CUARTO: GENERALIDADES DE LEY: Me llamo como bien he dicho, KELLY PAOLA CERVANTES LÓPEZ, soy mayor de edad, de estado civil unión libre, de profesión u ocupación ama de casa, domiciliada en el municipio de Turbaco – Bolívar, Urbanización Sándalo, Manzana D Lote 20. QUINTO: DECLARACIÓN: Manifiesto que conozco de vista y trato a la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, desde hace aproximadamente veinte (20) años, dado que ella convivió con mi papá como su pareja sentimental durante aproximadamente veinte (20) años; también manifiesto que conozco al señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, el cual celebró con mi madrastra una promesa de venta el día 7 de enero de 2021, en la cual negociaron tres (3) lotes de terreno ubicados en el municipio de Turbaco, Sector Plan Parejo, Nomenclatura Urbana K 29 17 355: K29 17 375; K 30 17 380 LT 3. Distinguidos con identificado con Folios de Matricula Inmobiliaria No. 060-23961; 060-66310; 060-1270, referencias catastral Nos. 01-01-0129-0017-000, 01-01-00-00-0129-0016-00 y 01-01-0129- 0003-000, respectivamente. Los mencionados lotes de terrenos mi papá venía ejerciendo una posesión material durante aproximadamente veinticinco (25) años; y luego se llevó a vivir a la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO. Mi señor padre ALFREDO VILLAR AYOLA, falleció el 22 de diciembre de 2020 y en el mes de enero del presente año mi madrastra ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO celebra una promesa de venta con el señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, en la cual la suscrita declarante aparece como testigo del citado contrato. ==========
Como testigo del mencionado contrato, me consta que el prometiente comprador ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ le hizo entrega en efectivo

RWBV7MC8T2
09-02-21 PC001111867

CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000) en efectivo; y la prometiente vendedora, a su vez, le hizo entrega material de los lotes al señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ. Desde la fecha de celebración de la promesa de venta el señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, ha venido realizando actos de poseedor y dueño, tales como limpieza de los lotes de terreno, sacando escombros de la bodega y de la chatarrería que se encuentra en los lotes de terreno, llevando material de construcción a los lotes, etc., en la noche de ayer 25 de enero de 2021, se presentaron unos señores que no conozco e ingresaron por la fuerza a los lotes que compró el señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ, de manera amenazante, aduciendo que entraban con autorización de la señora ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO, intimidando al señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ y a los trabajadores. ==========

No siendo otro el motivo de la presente diligencia, se da por terminada, leída y aprobada por quien en ella interviene. ==========
Se hace constar que se informó al declarante lo establecido por el artículo 25 de la ley 962 de mayo 2005, que dice: "Prohibición de declaraciones extrajuicios". En todas las actuaciones o trámites administrativos, suprímase como requisito las declaraciones extrajuicios ante juez o autoridad de cualquier índole. Para estos efectos, bastará la afirmación que haga el particular ante la entidad pública, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad de juramento. Cuando se requieran testigos para acreditar hechos ante una autoridad administrativa, bastará la declaración que rindan los mismos bajo el juramento ante la misma autoridad, bien sea en declaración verbal o por escrito en Documento aparte, sin perjuicio de que el afectado con la decisión de la administración pueda ejercer el derecho de contradicción sobre el testimonio. Esta declaración se autoriza a insistencia del interesado. Así lo dijeron, otorgan y firman. Se le advirtió al compareciente sobre la responsabilidad del juramento. El (Los) declarante (s) hace (n) constar que ha (n) leído en su totalidad este documento antes de firmar y ha (n) verificado cuidadosamente que toda la información consignada en el presente instrumento sea correcta y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de los mismos. Derechos Notariales $ 13.600 + I.V.A. $ 2.589. ==========
El Compareciente,

Kelly Paola Cervantes López
KELLY PAOLA CERVANTES LÓPEZ

EL NOTARIO

RAYMUNDO HERAZO BELTRÁN

PC001111867

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Leído el presente instrumento, fue aprobado por el(los) compareciente(s) quien(es) lo firma(n) por ante mí, el notario que lo autorizo. Se advirtió al (los) compareciente(s) lo siguiente: A) Que las declaraciones emitidas por el (ellos) deben obedecer a la verdad. B) Que es(son) responsables penal y civilmente en el evento de que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. C) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de el(los) compareciente(s) que no se expresó en este instrumento. D) Que el notario solo responde de la regularidad formal del instrumento, ya que las afirmaciones de las partes solo a ellos atañen. E) Que dado que el (los) compareciente(s) han leído cuidadosamente esta escritura, los errores de trascripción en que en ella se incurran no son atribuibles al notario, sino a las partes. Se pagaron los derechos notariales de acuerdo a resolución. 536/2021. $ 62.700. IVA $29.222 RSYR$6800. RFCEN $6.800. ==========
==========
==========

Este protocolo se elaboró en las hojas de papel Notarial Nos. Aa072808704, Aa072808703 ==========
==========

X

ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ
C.C.# 9.091.331 E-MAIL: Orgiron_hato56@hotmail.com
TELEFONO: 315-3042509
DIRECCION; Caviotas Mz18 Lote 37 5 etp-
CIUDAD: CARTAGENA ESTADO CIVIL: Soltero
PROFESION U OFICIO: Comerciante
ACTIVIDAD ECONOMICO: Comerciante

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Aa072808703
11013DIDAa29IDII 30-11-20
Cadena s.a.

UCHWOJ9FRE
09-02-21 PC001111861
PC001111861

MARIO ARMANDO ECHEVERRIA ESQUIVEL
NOTARIO SÉPTIMO DE CARTAGENA

CGF

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA SÉPTIMA
DEL CIRCULO DE CARTAGENA

Es fiel SEGUNDA (2) copia de la
Escritura Pública No. 575 de 10-03-2021
Tomada de su original, la que Expidio y Autorizo
Hojas útiles con destino a PARTE INTERESADA
Cartagena 10-03-2021

Notario Septimo del Circulo de Cartagena

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Fecha: 18/01/2021

CUENTA DE COBRO
No. 1

ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ **C.C. No. *9.091.331***

DEBE A:

ARMANDO RAUL MORON RAMOS
C.C. No. 9.281.690

Por concepto de remuneración por los servicios prestados en virtud de la limpieza y de los siguientes predios: **1) LOTE No. 1 MANZANA "A" UBICADO EN LA URBANIZACION EL VALLE PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 29 17 355 EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR; 2) LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS MEJORAS EN EL CONSTRUIDAS UBICADO EN PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 29 17 375 EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR y 3) CALLE 30 SOLAR No. 5 No. 17-49 UBICADO EN LA URBANIZACION EL VALLE SECTOR PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 30 17 380 LT 3 EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**

HONORARIOS **$8.00.000.00**

TOTAL A PAGAR $8.000.000.00

SON: OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($8.000.000.00)

ARMANDO RAUL MORON RAMOS
C.C. # 9.281.690

Fecha: 18/01/2021

CUENTA DE COBRO
No. 5

ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ **C.C. No. *9.091.331***

DEBE A:

GUSTAVO ROJAS CONTRERAS
C.C. No. 9.098.100

Por concepto de remuneración por los servicios prestados en virtud de la asesoría, gestión y demás actuaciones pertinentes al mejoramiento de la infraestructura de los siguientes predios: **1) LOTE No. 1 MANZANA "A" UBICADO EN LA URBANIZACION EL VALLE PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 29 17 355 EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR; 2) LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS MEJORAS EN EL CONSTRUIDAS UBICADO EN PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 29 17 375 EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR y 3) CALLE 30 SOLAR No. 5 No. 17-43 UBICADO EN LA URBANIZACION EL VALLE SECTOR PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 30 17 380 LT 3 EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**

HONORARIOS	**$10.700.000.00**
TOTAL A PAGAR $10.700.000.00	

SON: DIEZ MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($10.700.000.00)

GUSTAVO ROJAS CONTRERAS
C.C. # 9.098.100

Notaría Única de Arjona Bolívar
Calle El Mercado, Edif. Centro Cívico Julio Gil Beltrán, Arjona Bol.
E-mail: notariau.arjona@supernotariado.gov.co, snrarjona12@hotmail.com
Tel. (5) 6284660

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE ARJONA BOLÍVAR

DECLARACIÓN EXTRA-JUICIO # 135

A los Veinte y Seis (26) días del mes de Mayo del año Dos Mil Veinte y Uno (2021), estando en audiencia pública en el despacho de la Notaría Única del Círculo de Arjona Bolívar, a cargo de **RAYMUNDO HERAZO BELTRÁN**, Notario Único, compareció personalmente el señor(a): **LEONOR SIMANCAS CABEZA**, mujer, mayor de edad, natural y vecina de Turbaco (Bol), de transito por esta población, identificada con la Cédula de Ciudadanía # 30.893.952 expedida en Turbaco, de estado Civil: Unión Libre, residente en la Urbanización el Valle, carrera 29 # S.N., en Turbaco (Bol.),y manifestó; Que de conformidad con el Decreto # 1557 del 14 de Julio de 1989, en armonía con lo contemplado en el ordinal 130 del Art. 299 del C. de P.C., viene a rendir una declaración juramentada sobre lo siguiente: ==========
Esta declaración se hace a ruego e insistencia del usuario.

1) Bajo la gravedad del juramento manifestó: PRIMERO: Que no tiene ninguna clase de impedimento esta declaración. ========
SEGUNDO: Que tiene su domicilio en el municipio de Turbaco – Bolívar. TERCERO: Que la declaración contenida en este documento la hace bajo la gravedad del juramento. =========
CUARTO: GENERALIDADES DE LEY: Me llamo como bien he dicho, **LEONOR SIMANCAS CABEZA**, soy mayor de edad, de estado civil unión libre, de profesión u ocupación ama de casa, domiciliada en el municipio de Turbaco – Bolívar, en la Urbanización el Valle, carrera 29 # S.N., QUINTO: DECLARACIÓN: Manifiesto que conocí personalmente al señor: **ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUIZ**, identificado con la cédula de ciudadanía # 9.091.331., desde el mes de Diciembre ya que compro un de terreno al lado de mi casa ubicado en la Urbanización el Valle. Me dijo que había comprado tres lotes de terreno a la señora: ELENA ARNEDO ARNEDO, por este motivo me contrato el día 18 de Enero de 2021, para que le vendiera almuerzo a él y a sus trabajadores, quienes estaban limpiando, cortando la maleza, botando chatarra y basura en tres lotes contiguos Distinguidos como Lote 1 MANZANA A, JUNTO CON LAS MEJORAS EN EL CONSTRUIDAS UBICADO EN LA URBANIZACIÓN EL VALLE PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 29 17 355, LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS MEJORAS EN EL CONSTRUIDAS, UBICADO EN PLAN PAREJO CON NOMENCLATURA URBANA K 29 17 375 Y CALLE 30 SOLAR # 5 # 17-49 JUNTO CON LAS MEJORAS EN EL CONSTRUIDAS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN EL VALLE SECTOR PLAN PAREJO CON
==========

NOMENCLATURA URBANA K 30 17 380 LT 3, TODOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE TURBACO EN EL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.

Manifiesto que el señor ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUIZ, me comparaba los almuerzos diariamente, y era el mismo quien me cancelaba el suyo y el de sus trabajadores. ==========

Que no conozco que alguna persona haya presentado alguna queja o reclamo de tales inmuebles al señor: ORLANDO RODRIGO GIRÓN RUIZ, durante los días que le vendía los almuerzos, incluso veía parqueado el carro del señor ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ dentro del lote y era a quien yo reconocía como dueño y señor de los lotes, ya que era quien daba las órdenes a los trabajadores y les pagaba el día a cada uno. ==========

No siendo otro el motivo de la presente diligencia, se da por terminada, leída y aprobada por quien en ella interviene. ==========
Se hace constar que se informó al declarante lo establecido por el artículo 25 de la ley 962 de mayo 2005, que dice: "Prohibición de declaraciones extrajuicios". En todas las actuaciones o trámites administrativos, suprímase como requisito las declaraciones extrajuicios ante juez o autoridad de cualquier índole. Para estos efectos, bastará la afirmación que haga el particular ante la entidad pública, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad de juramento. Cuando se requieran testigos para acreditar hechos ante una autoridad administrativa, bastará la declaración que rindan los mismos bajo el juramento ante la misma autoridad, bien sea en declaración verbal o por escrito en Documento aparte, sin perjuicio de que el afectado con la decisión de la administración pueda ejercer el derecho de contradicción sobre el testimonio. Esta declaración se autoriza a insistencia del interesado. Así lo dijeron, otorgan y firman. Se le advirtió al compareciente sobre la responsabilidad del juramento. El (Los) declarante (s) hace (n) constar que ha (n) leído en su totalidad este documento antes de firmar y ha (n) verificado cuidadosamente que toda la información consignada en el presente instrumento sea correcta y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de los mismos. Derechos Notariales $ 13.600 + I.V.A. $ 2.589.
==========

El Compareciente,

LEONOR SIMANCAS CABEZA

EL NOTARIO

RAYMUNDO HERAZO BELTRÁN

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO

2956098

En la ciudad de Arjona, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el veintiseis (26) de mayo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Única del Círculo de Arjona, compareció: LEONOR SIMANCAS CABEZA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 30893952.

Leonor Simancas Cabeza

60mv6728jz3n
26/05/2021 - 11:42:41

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso DECLARACION EXTRA JUICIO, rendida por el compareciente con destino a: JUZGADO PRIMERO CIVIL DE TURBACO.

Notaría Única de Arjona - Bolívar

RAYMUNDO HERAZO BELTRAN

Notario Único del Círculo de Arjona, Departamento de Bolívar

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 60mv6728jz3n

Ferretería
LA NUEVA ZARAGOCILLA

NIT: 9.285.285- 8 - Régimen Simplificado

Venta de Materiales para la Construcción, partes Eléctricas y para la Refrigeración

Mario Rojas - Administrador

Zaragocilla Carrera 53- 26K- 54 Piso 1

Tel. 6769437 - Cel: 318 7883544 - Cartagena de Indias

FECHA

DIA	MES	AÑO
16	01	21

FACTURA DE VENTA

No. 0656

Nombre: Orlando Rodrigo Giron Ruiz C.C./NIT: 9.091.331

Direccion: _____ Tel: _____

CANT.	DETALLE	Vr.UNIT.	Vr.TOTAL
1000	ladrillos #4 clay	1.500	1.500.000
20	Bolsas de cemento Arpos	25.000	500.000
15	varillas 1/2	19.000	285.000
10	kilos de Alambre quemado	5.000	50.000
	transporte		205.000
		TOTAL $	2.540.000
		ABONO $	
		SALDO $	

CANCELADO

Ferretería LA NUEVA ZARAGOCILLA NIT. 9.285.285-8

Firma

Esta Factura de Venta se Asimila en sus Efectos a la Letra de Cambio Según Art.774 del Código de Comercio

Firma del vendedor

Firma del Cliente

Centro Litografico del Sur Nit. 9.066.121-1 Tels. 6695703 - 6697786

Ferretería
LA NUEVA ZARAGOCILLA

NIT: 9.285.285- 8 - Régimen Simplificado

Venta de Materiales para la Construcción, partes Eléctricas y para la Refrigeración

Mario Rojas - Administrador

Zaragocilla Carrera 53- 26K- 54 Piso 1

Tel. 6769437 - Cel: 318 7883544 - Cartagena de Indias

FECHA

DIA	MES	AÑO
17	01	21

FACTURA DE VENTA

No. 0657

Nombre: Orlando Rodrigo Giran Ruiz C.C./NIT: 9.091.331

Direccion: ______ Tel: ______

CANT.	DETALLE	Vr.UNIT.	Vr.TOTAL
1	volteo de china		510.000
1	volteo de Arena		330.000
600	ladrillos # 4 clay	1.500	900.000
10	varillas 1/2	19.000	190.000
10	varillas 3/8	15.000	150.000
20	Bolsas de cemento Argos	25.000	500.000
20	varillas 1/4	6.500	130.000
20	kilos de chispa 1/4	3.500	70.000
5	kilos de Alambre Quemado	5.000	25.000
	Transporte		195.000
		TOTAL $	3.000.000
		ABONO $	
		SALDO $	

CANCELADO

Ferreteria LA NUEVA ZARAGOCILLA NIT. 9.285.285 - 8

Firma

Centro Tipográfico del S.nu Nit: 9.066.121-1 Tels. 6699203 - 6697298

Esta Factura de Venta se Asimila en sus Efectos a la Letra de Cambio Según Art.774 del Código de Comercio

Firma del vendedor

Firma del Cliente

Ferretería
LA NUEVA ZARAGOCILLA

NIT: 9.285.285- 8 - Régimen Simplificado

Venta de Materiales para la Construcción, partes Eléctricas y para la Refrigeración

Mario Rojas - Administrador

Zaragocilla Carrera 53- 26K- 54 Piso 1

Tel. 6769437 - Cel: 318 7883544 - Cartagena de Indias

FECHA

DIA	MES	AÑO
15	01	21

FACTURA DE VENTA

No. 0655

Nombre: Orlando Rodrigo Giron Ruiz C.C./NIT: 9.091.331

Direccion: _____ Tel: _____

CANT.	DETALLE	Vr.UNIT.	Vr.TOTAL
1	volteo de china		510.000
1	volteo de Arena		330.000
30	Bolsas de cemento Argos	25.000	750.000
15	Varillas 1/2	19.000	285.000
20	Varillas 3/8	15.000	300.000
10	Varillas 1/4	6.500	65.000
	Transp.		220.000
		TOTAL $	2.460.000
		ABONO $	
		SALDO $	

CANCELADO

Ferreteria LA NUEVA ZARAGOCILLA NIT. 9.285.285 - 8

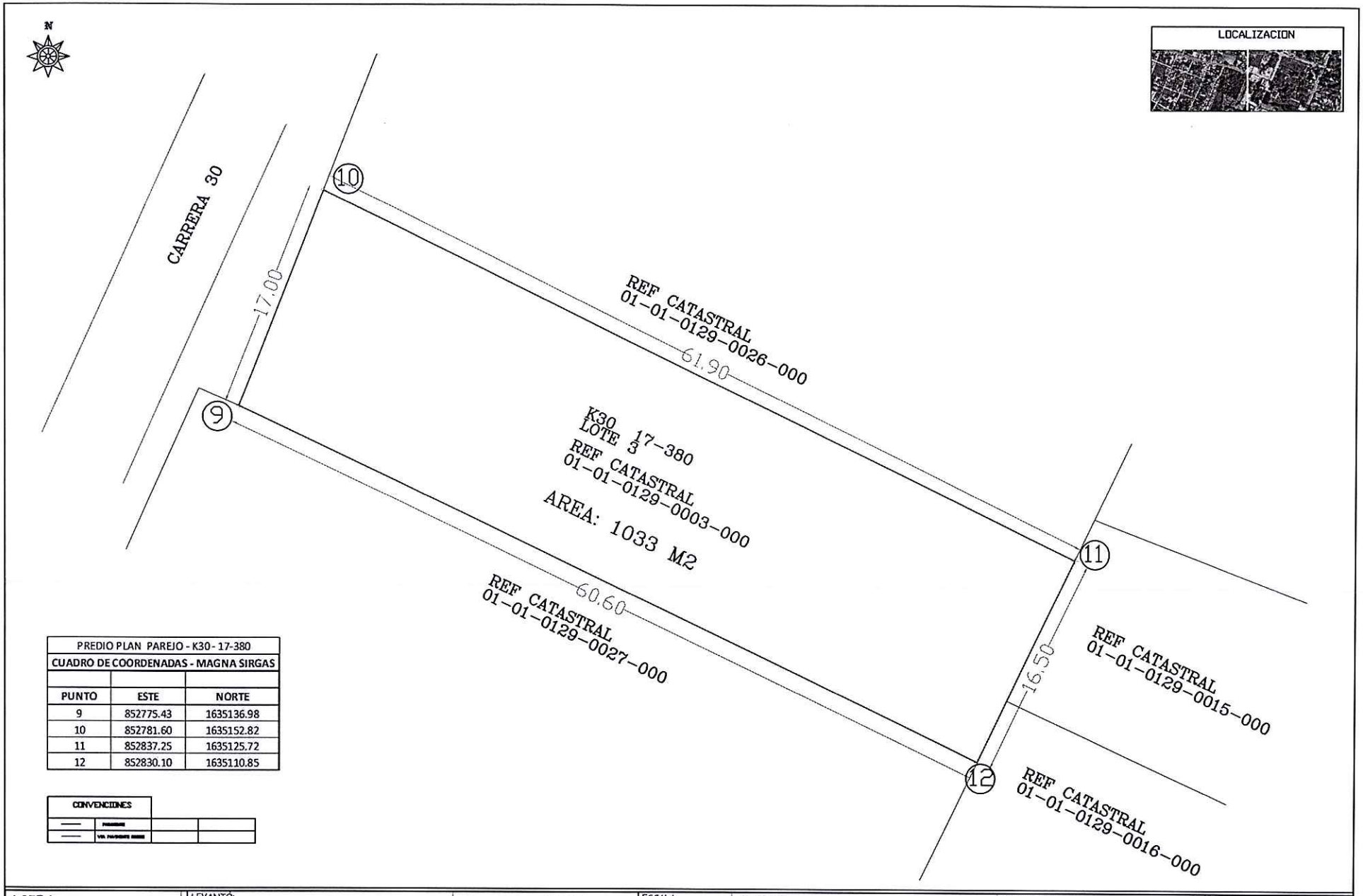
Firma

Esta Factura de Venta se Asimila en sus Efectos a la Letra de Cambio Según Art.774 del Código de Comercio

Firma del vendedor

Firma del Cliente

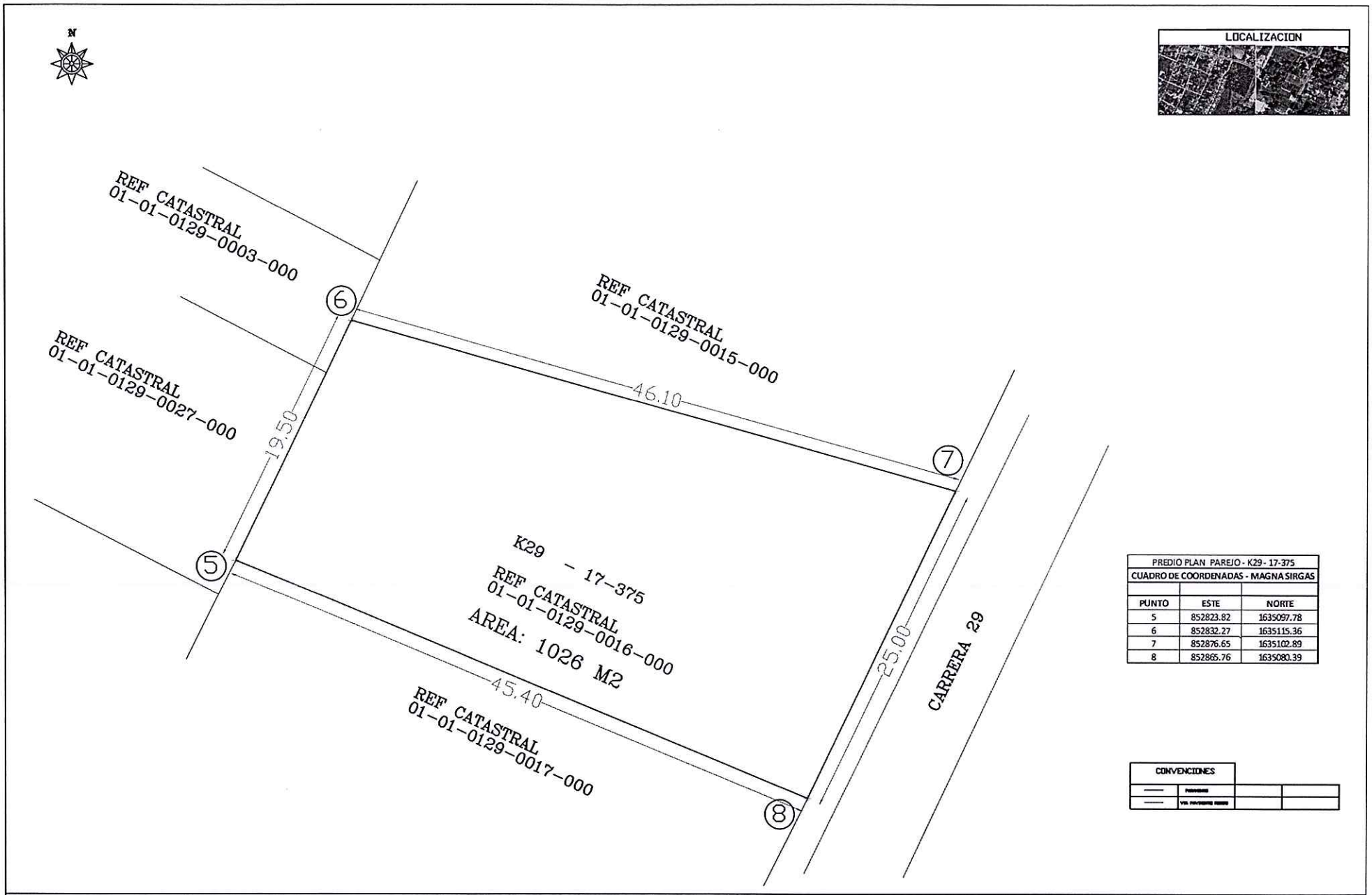
Contra: Litografico del Sur Nit: 9.066.121-1 Tels: 6699203 - 6697798



PREDIO PLAN PAREJO - K30- 17-380		
CUADRO DE COORDENADAS - MAGNA SIRGAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
9	852775.43	1635136.98
10	852781.60	1635152.82
11	852837.25	1635125.72
12	852830.10	1635110.85

CONVENCIONES			

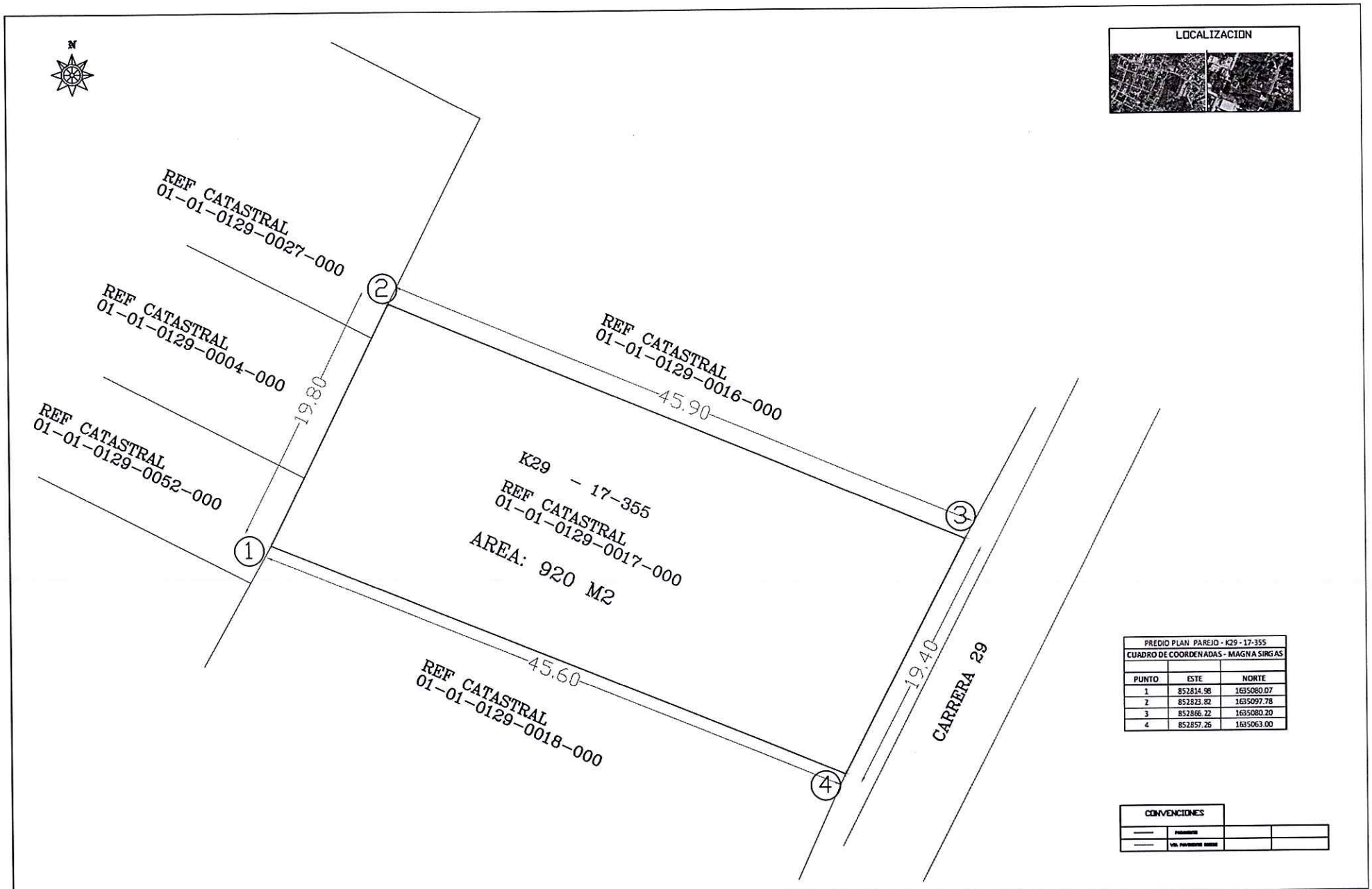
LOTE-1 K-30 17 - 380	LEVANTÓ: E. MARTINEZ DIBUJÓ: E. MARTINEZ	DEPARTAMENTO : BOLIVAR MUNICIPIO : TURBACO BARRIO: PLAN PAREJO	ESCALA: 1 : 100	PROYECTO: LOCALIZACION DE PREDIO	CONTIENE: PLANTA GENERAL LOTE CUADRO DE COORDENADAS REF. COLINDANTES	FECHA: MAYO - DE 2021 PL N 1 DE 1



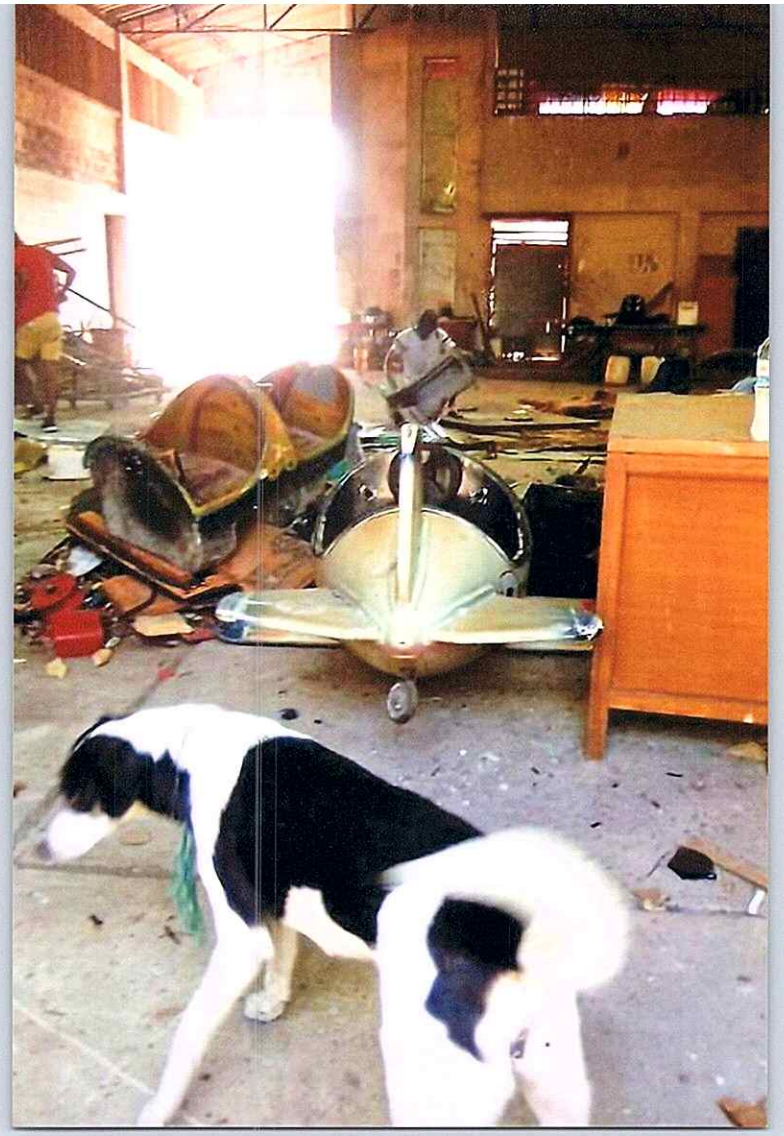
PREDIO PLAN PAREJO - K29 - 17-375		
CUADRO DE COORDENADAS - MAGNA SIRGAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
5	852823.82	1635097.78
6	852832.27	1635115.36
7	852876.65	1635102.89
8	852865.76	1635080.39

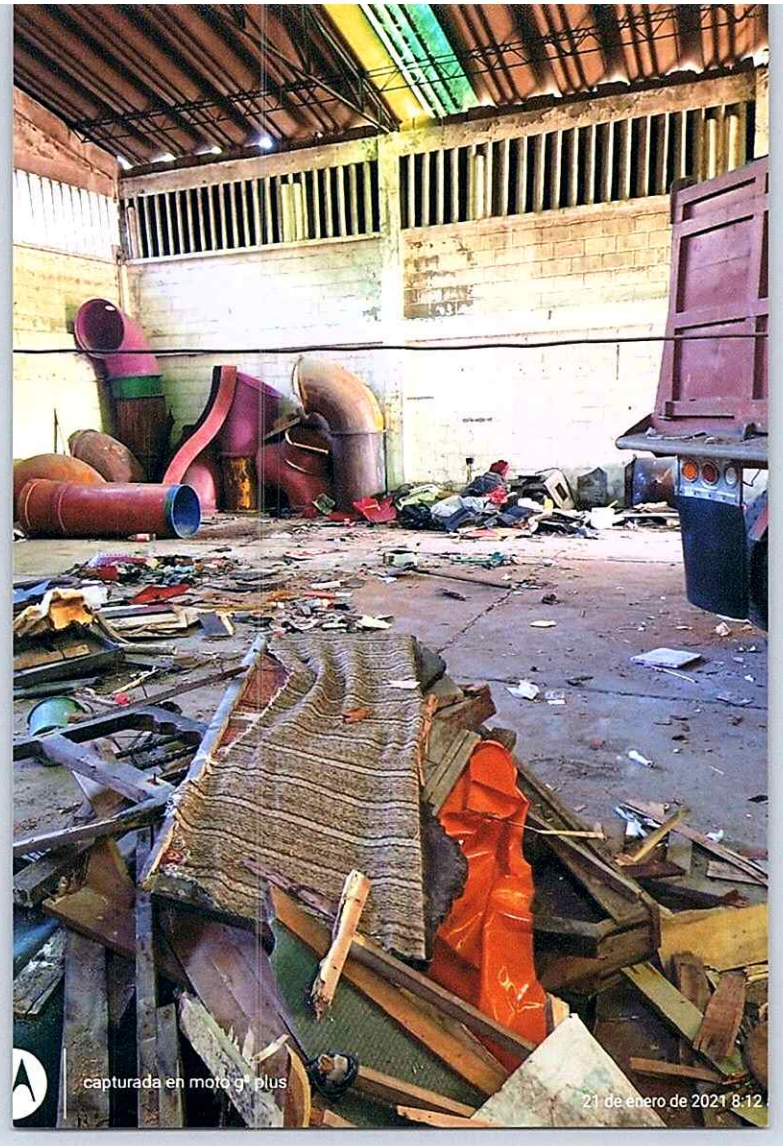
CONVENCIONES			

LOTE-1 K-29 17 - 375	LEVANTÓ: E. MARTINEZ DIBUJÓ: E. MARTINEZ	DEPARTAMENTO: BOLIVAR MUNICIPIO: TURBACO BARRIO: PLAN PAREJO	ESCALA: 1 : 100	PROYECTO: LOCALIZACION DE PREDIO	CONTIENE: PLANTA GENERAL LOTE CUADRO DE COORDENADAS REF. COLINDANTES	FECHA: MAYO - DE 2021 PL N 1 DE 1

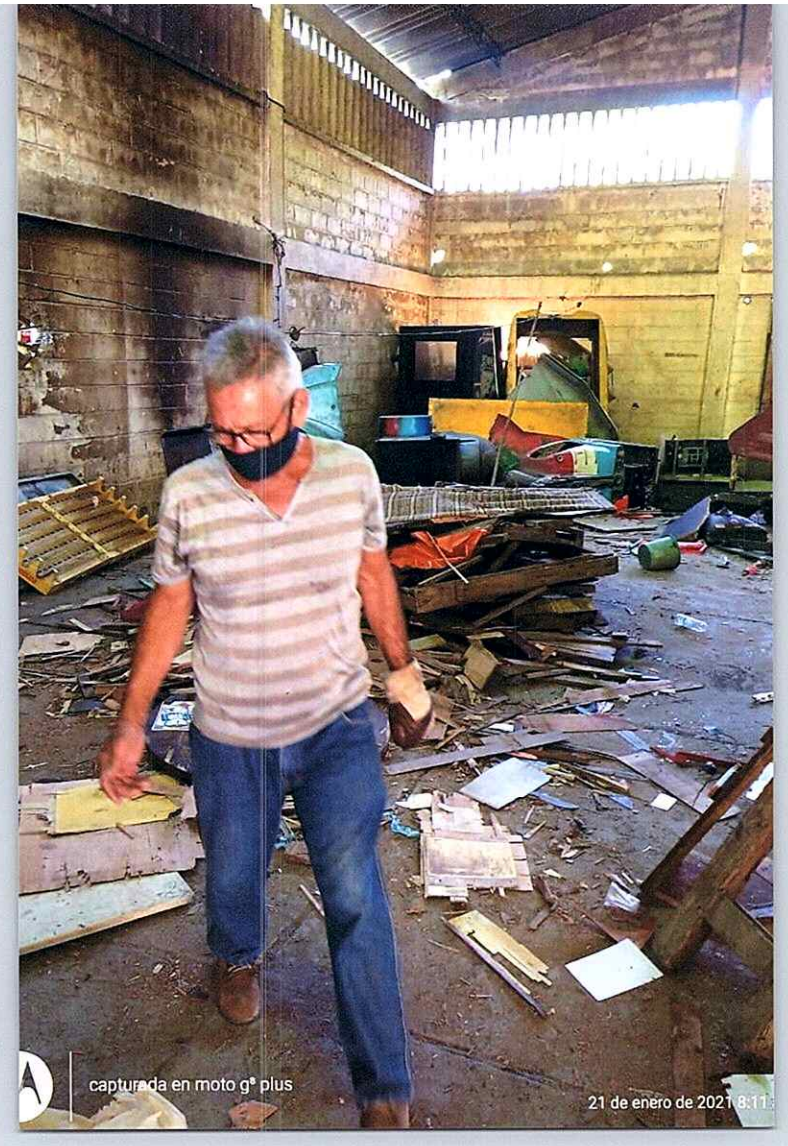


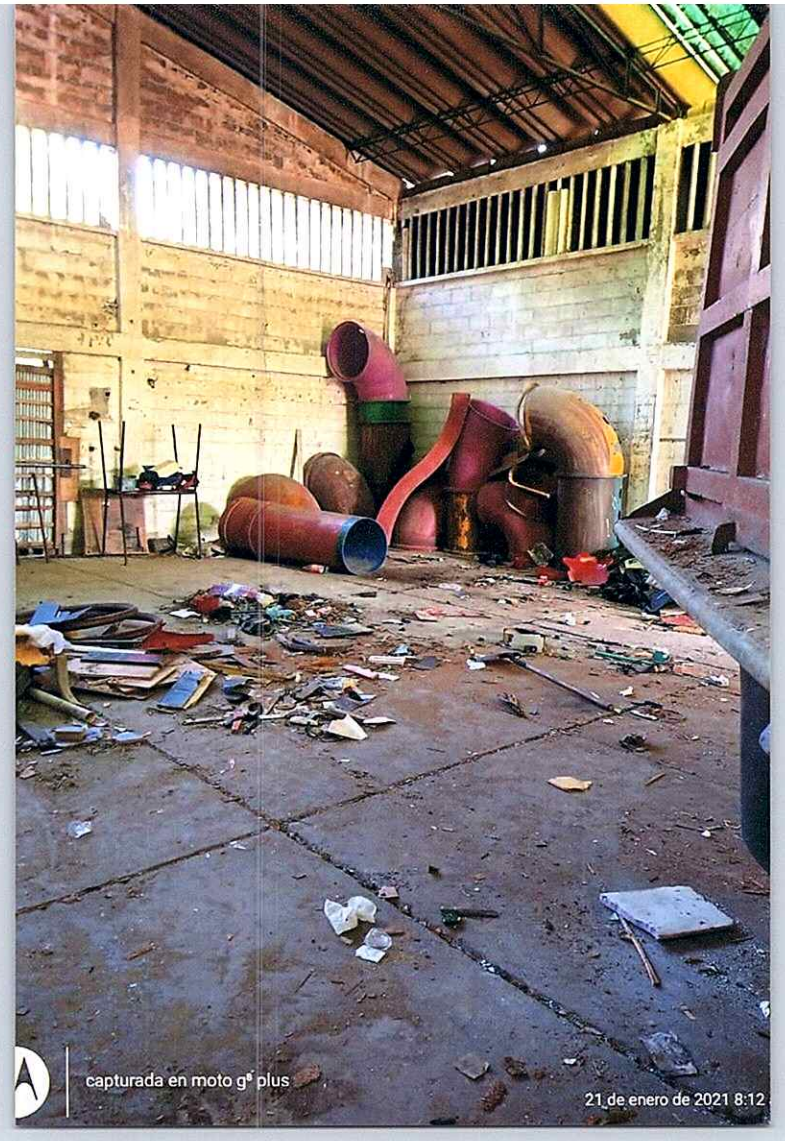
LOTE-1 K-29 17 - 355	LEVANTÓ: E. MARTINEZ DIBUJÓ: E. MARTINEZ	DEPARTAMENTO: BOLIVAR MUNICIPIO: TURBACO BARRIO: PLAN PAREJO	ESCALA: 1 : 100	PROYECTO: LOCALIZACION DE PREDIO	CONTIENE: PLANTA GENERAL LOTE CUADRO DE COORDENADAS REF. COLINDANTES	FECHA: MAYO - DE 2021 PL N 1 DE 1

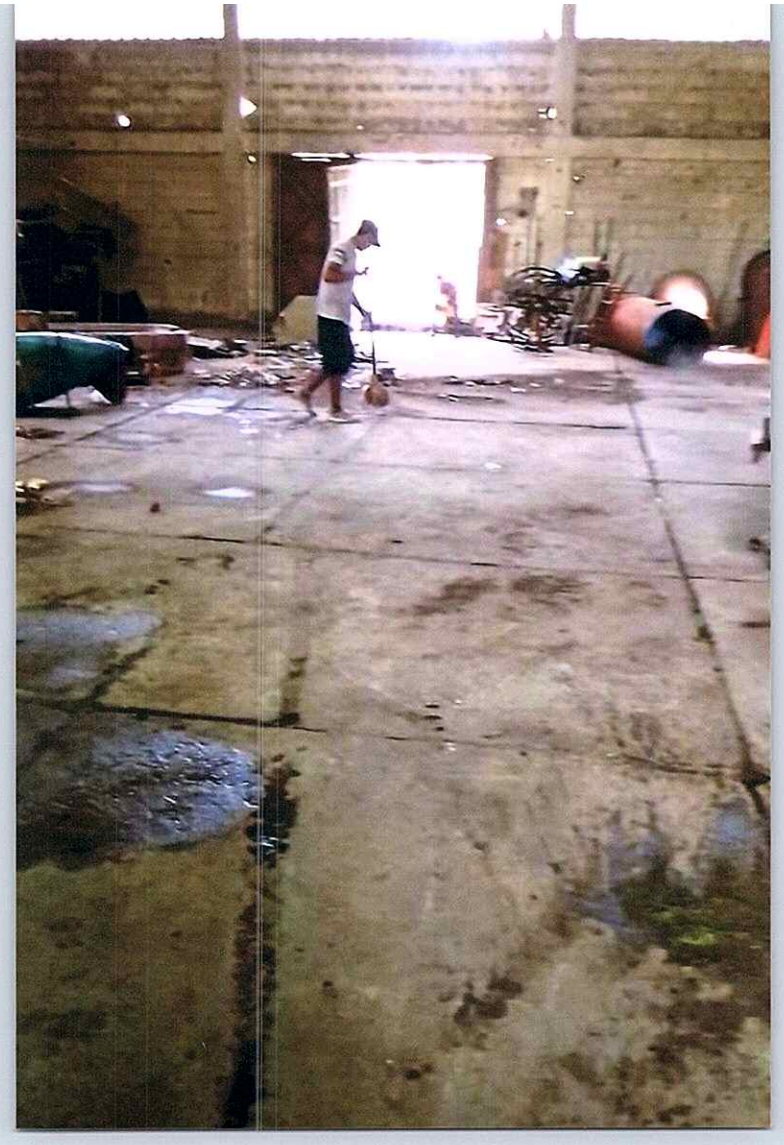


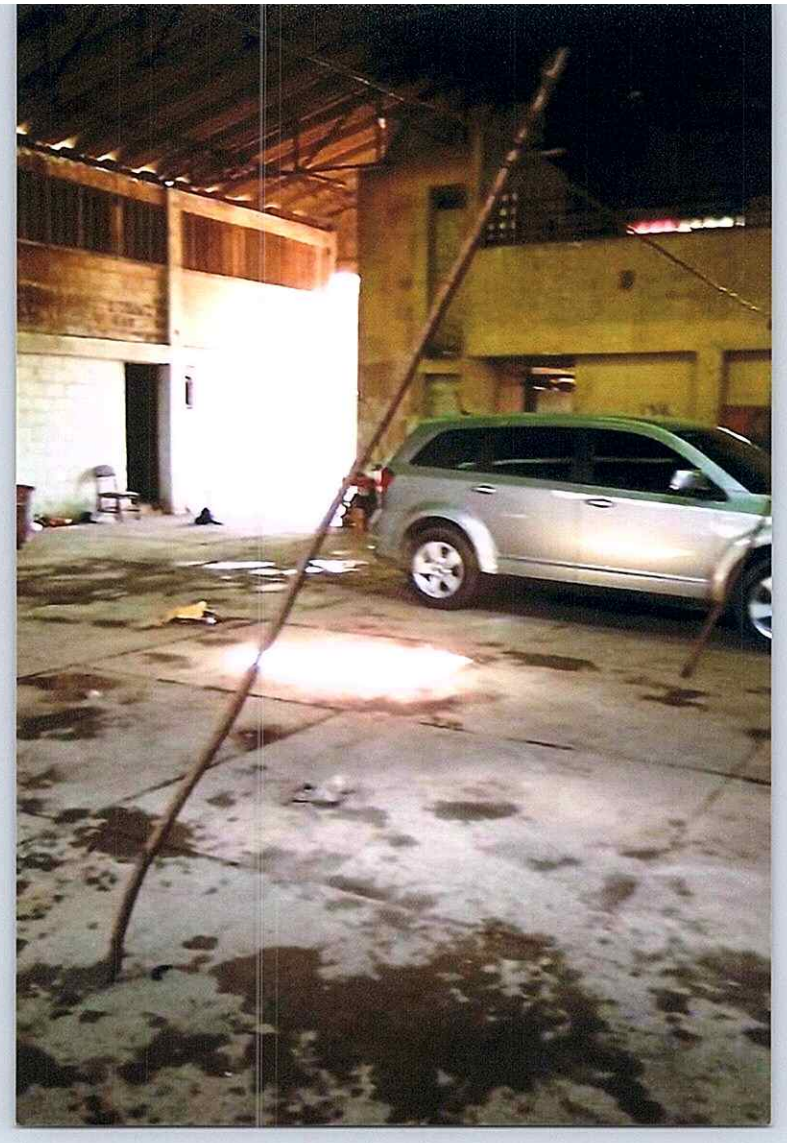

capturada en moto g⁵ plus
21 de enero de 2021 8:12

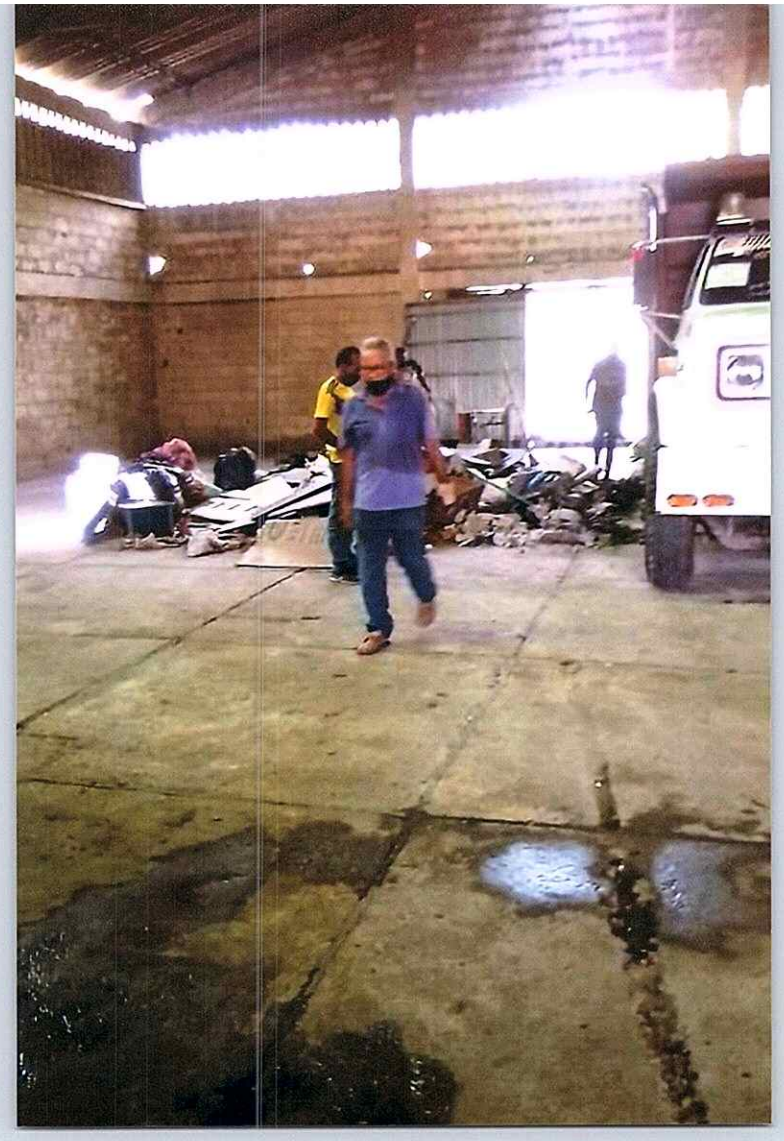
600

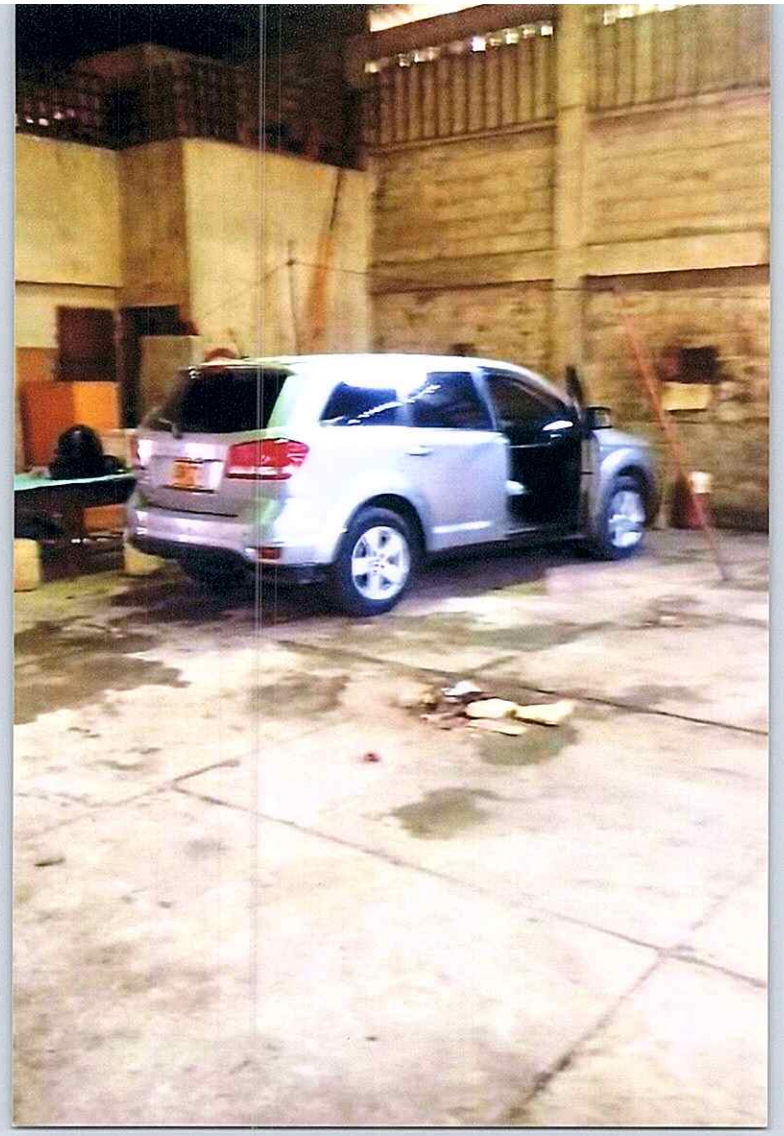

captura da en moto g⁸ plus
21 de enero de 2021 8:11

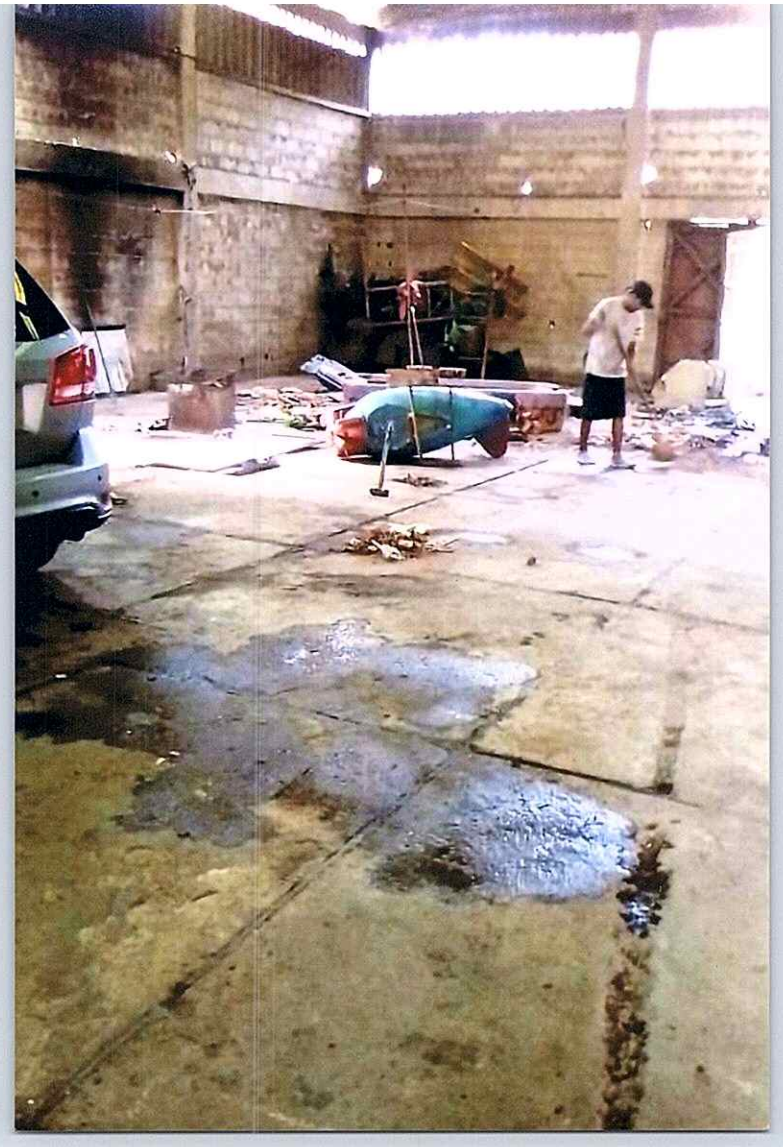

capturada en moto g⁸ plus
21 de enero de 2021 8:12

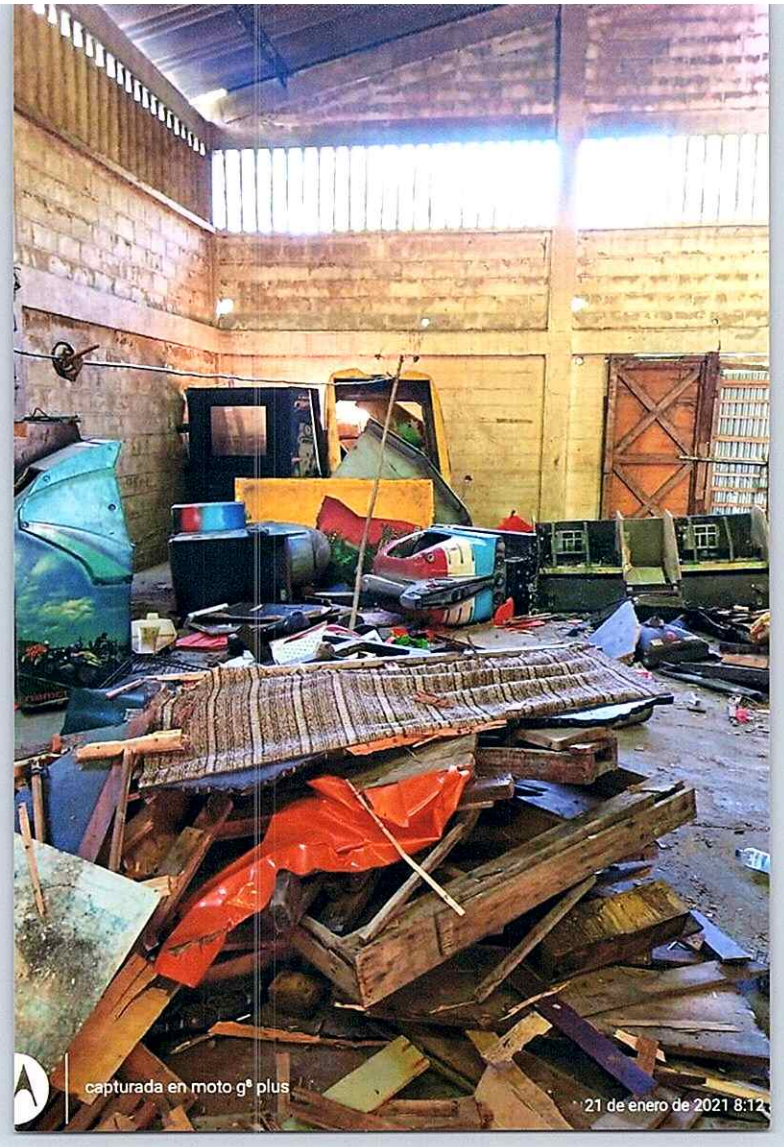




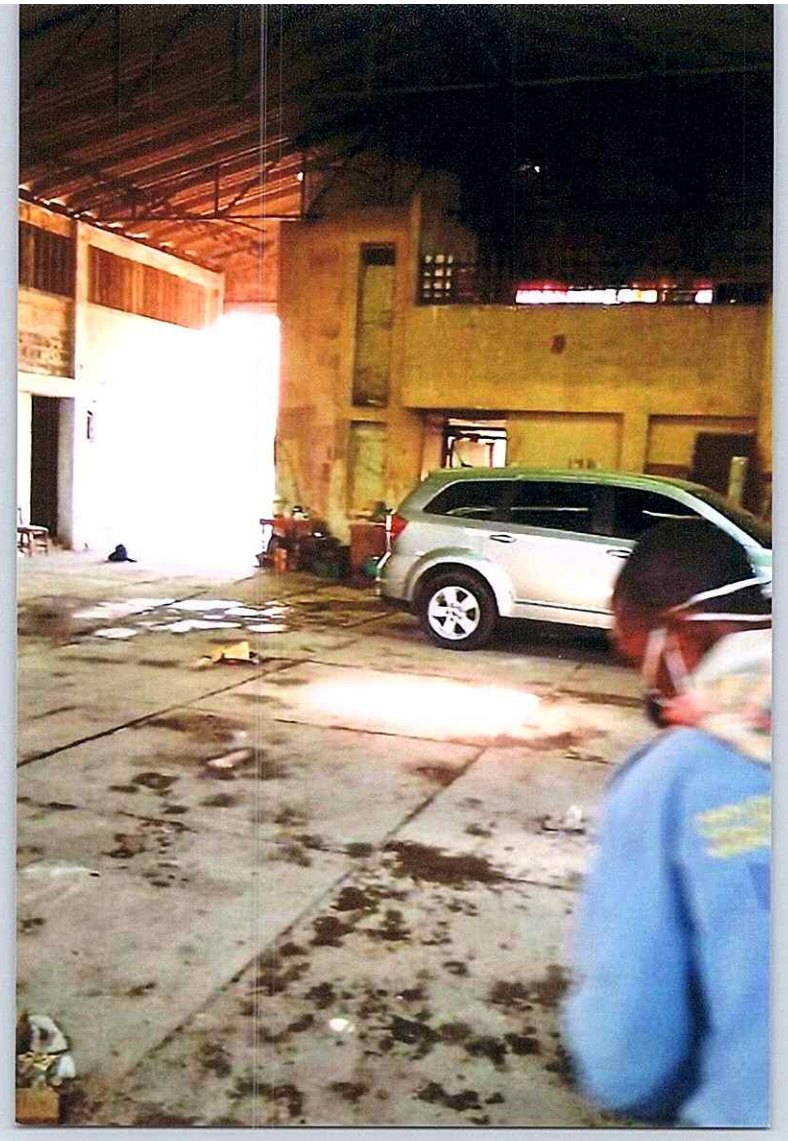


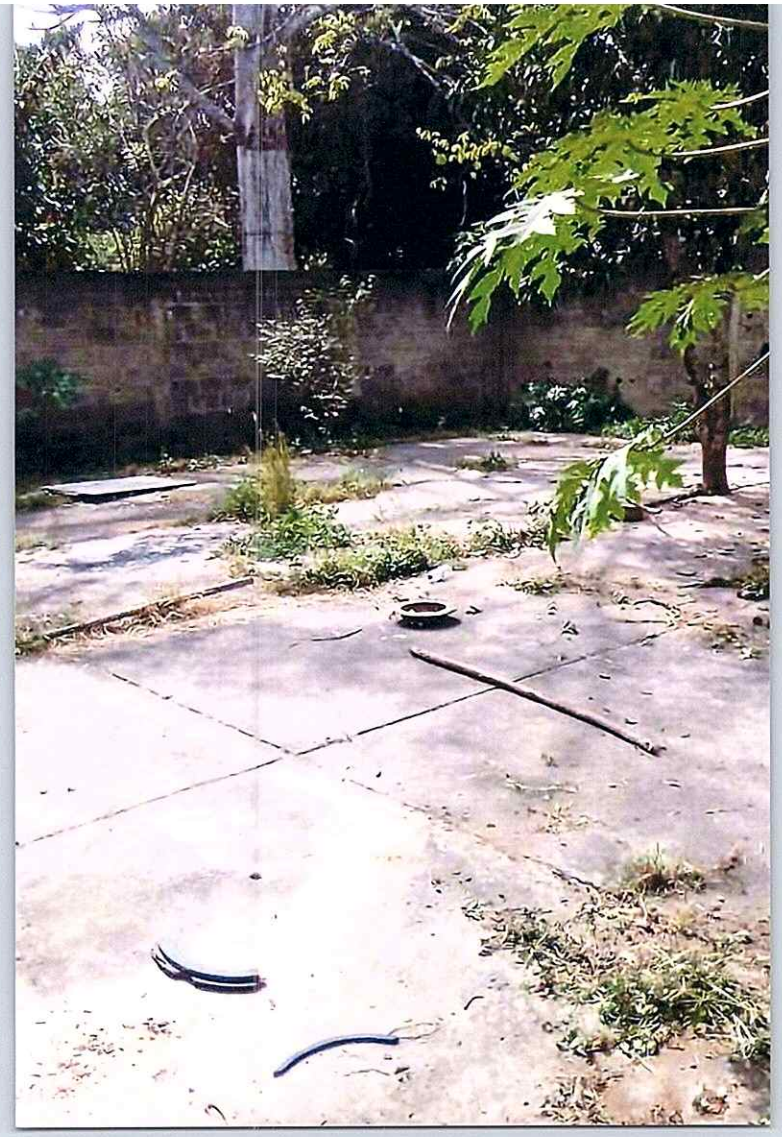





capturada en moto g⁶ plus
21 de enero de 2021 8:12

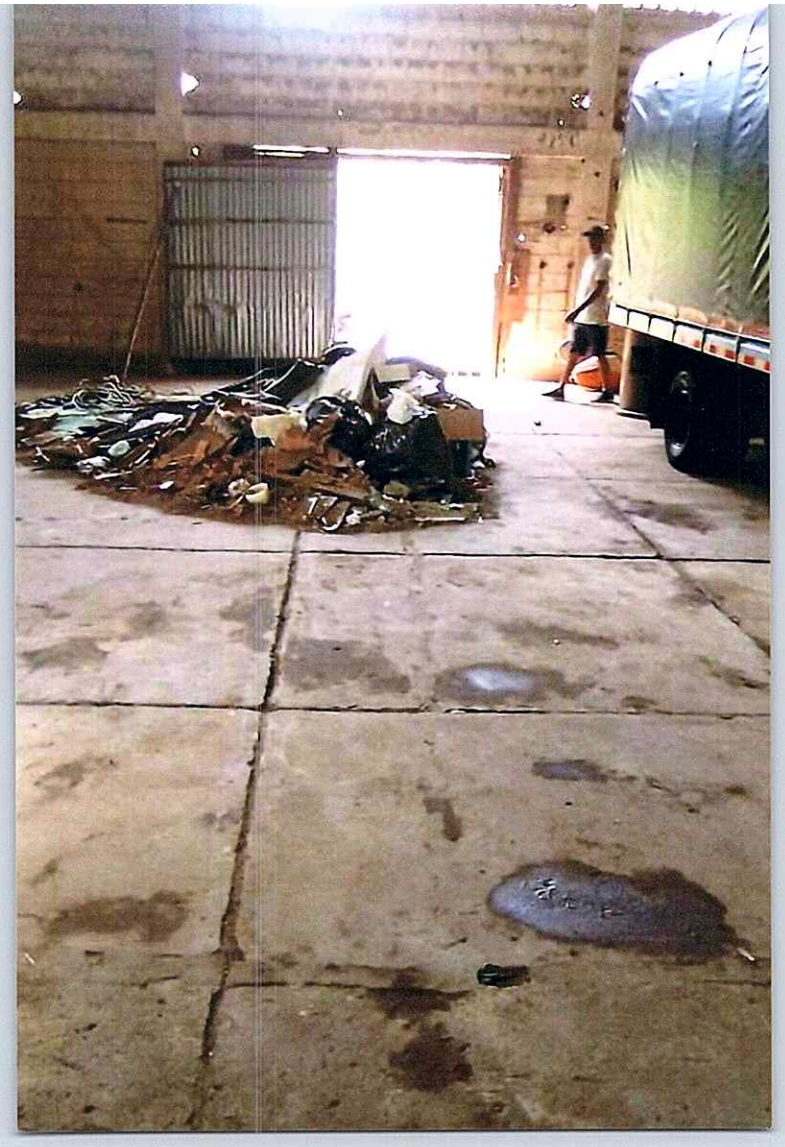
DODGE
TURBO DIESEL





capturada en moto g plus
21 de enero de 2021, 8:20

PAC 855



PAC-355
capturada en moto g⁸ plus
21 de enero de 2021 8:21

YIMIS BLANCO MEZA
Abogado de Universidad de Cartagena
Cel: No. 322 8897938
Email. blancoyimmy@hotmail.com

Turbaco – Bolívar, 1 de Febrero de 2021

Señor

INSPECTOR DE POLICÍA DE TURBACO – BOLÍVAR (REPARTO)

E. S. D.

Asunto: **QUERELLA POLICIVA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN.**

YIMIS BLANCO MEZA, mayor de edad, vecino del municipio de Turbaco - Bolívar, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado Nº 92582 del C.S. de la J., obrando en mi calidad de apoderado del señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ,** igualmente mayor de edad, vecino de la ciudad de Cartagena, identificado con C.C. No. 9.091.331, expedida en Cartagena – Bolívar, con mi acostumbrado respeto acudo ante usted para manifestarle que impetro **QUERELLA POLICIVA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN** de tres (3) lotes de terreno urbano que se encuentran englobados, ubicados en la localidad de Turbaco – Bolívar, contra la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO** , al igual que contra los individuos contratados por ella para despojarme por vía de hecho de la posesión material que me fue entregada por ella misma en virtud de un contrato de compraventa celebrado entre el suscrito y la hoy querellada y contra personas desconocidas e indeterminadas. Su señoría, previo agotamiento del trámite de rigor, profiera **MEDIDA DE PROTECCIÓN POLICIVA** a favor de mi prohijado **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, habida cuenta de los siguientes.

HECHOS

a) El señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ,** el día 15 de enero de 2021, celebró un contrato de **COMPRAVENTA** con la señora **ELENA DE JESÚS ARNEDO ARNEDO,** en cual gravitó sobre tres lotes de terreno urbano, ubicados en el municipio de Turbaco – Bolívar, los cuales se encuentran físicamente englobados por tratarse de lotes contiguos, identificados y reseñados, así: Nomenclatura Urbana K 29 17 355; K 29 17 375; K 30 17 380 LT 3 Distinguidos con identificado con Folios de Matricula Inmobiliaria No. 060-23961; 060-66310; 060-1270, referencias catastral Nos. 01-01-0129-0017-000, 01-01-00-00-0129-0016-00 y 01-01-0129-0003-000, respectivamente, cuyos linderos y medidas se encuentran especificados en los sendos certificados catastrales especiales expedidos por el **IGAC**, que me permito adjuntar con la presente querella.

b) Suscrito el mencionado contrato de compraventa de la posesión material que venía ejerciendo la vendedora señora **ARNEDO ARNEDO ELENA DE JESUS**, y realizada la correspondiente diligencia de reconocimiento de firma ante la Notaria Séptima del Circulo de Cartagena, el día 15 de enero de 2021, por parte de la vendedora, procedió el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ,** inmediatamente a ejercer como es natural los actos de señor y dueño sobre los tres inmuebles comprados, bajo las mismas condiciones, facultades y circunstancias de tiempo que la prenombrada vendedora le transmitió de sus 20 años de posesión, a partir del momento en el que se firmó el acto jurídico de marras.

c) Desde la misma fecha de celebración del contrato de compraventa de la posesión material que celebró el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ** con la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO,** entró en posesión material de los lotes que adquiró y se dio a la tarea de remover y sacar la montaña de escombros que se

encontraban al interior de la bodega y la chatarrería como se aprecia en los registros fotográficos que me permito adjuntar, para lo cual se requirió la contratación de un personal a cargo del señor **ARMANDO RAUL MORON RAMOS**, quien a su vez contrató los servicios de una volqueta para el acarreo del material que se encontraba depositado en los inmuebles. Vehiculo que también aparece en los registros fotográficos que adjunto con el presente memorial; simultáneamente compró los materiales de construcción, tales como: cemento, varillas hierro, arena, pintura, etc., material triturado, los cuales fueron llevados al lugar donde va a realizar la construcción. Cabe recalcar que el señor **ARMANDO RAUL MORON RAMOS,** aparece en los registros fotográficos realizando las actividades que le encomendó el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, vistiendo un jean, suéter cuello en V con rayas, zapatos color cafés y guante en la mano izquierda, un tapaboca de color negro, lentes oftálmicos.

d) Intempestivamente hombres armados irrumpieron en el inmueble cuya posesión ejerce el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ** y bajo amenazas de muerte no solo perturban su posesión sobre dichos inmuebles sino que por orden de la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO,** como lo manifestaron los facinerosos, pretenden de manera indebida despojarlo de la posesión material que ostenta sobre los mencionados inmuebles.

e) La conducta de la vendedora de los lotes, señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO**, no solamente es ilícita sino que además carece de justificación por cuanto en su calidad de comprador el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ** ha cumplido al pie de la letra con las obligaciones adquiridas; fue así como el mismo día que suscribieron el contrato de compraventa, le hizo entrega de la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000)** en efectivo a la vendedora, como fue pactado en el negocio jurídico, de lo cual da testimonio la señora **KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ,** quien funge como **testigo instrumental** en el documento de compraventa de posesión y a la vez ostenta la calidad de hija del finado **ALFREDO VILLAR AYOLA,** excompañero permanente de la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO**.

f) Su Señoría, me resulta insólito e inexplicable el repentino cambio de opinión y de actitud de la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO,** dado que a ella el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ,** le mostró la casa que se comprometió a enajenarle como parte de pago del precio de la compraventa de la posesión, la cual a ella le gustó muchísimo y le manifestó su total complacencia; además en más de una ocasión se acercó de visita a los lotes que le vendió a mi hoy poderdante y al ver los trabajos que él estaba realizando en ellos le expresó su satisfacción aduciendo que dichos inmuebles habían quedado en buenas manos y hasta accedió gustosamente a tomarse una foto con el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, la cual le pongo de presente: En la citada imagen aparece el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ** vistiendo una bermuda clara, suéter color mostaza, zapatos apaches color negro con café, gorra estilo militar y tapabocas color blanco; en tanto que la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO,** aparece con una falda tono morado, blusa color blanco con mangas color turquí, sandalias tres puntadas, pañoleta color blanca y tapaboca estampado.

g) Señor Inspector, así los hechos acaecidos y en contra de la voluntad del señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, los aquí querellados que actúan bajo las instrucciones de la señora **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO,** cuyas identidades se desconocen, escondieron sus rostros, aprovechando las exigencias de los protocolos de bioseguridad, especialmente, el uso de tapabocas, utilizando medios violentos y con claras intenciones criminales, impidieron que los trabajadores del hoy querellante prosiguieran realizando las labores de remoción de escombros, limpieza y remodelación de los lotes que él adquirió, coartando su libertad a ejercer

los correspondientes actos de señor y dueño sobre dichos bienes raíces, así como la vulneración al derecho al trabajo que tienen las personas que contrató para ejecutar las obras de remodelación.

h) Son claras y explicitas las amenazas de muerte proveniente de parte de estos infractores, a tal punto que bajo la modalidad de un burdo constreñimiento manifiestan que si el señor señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ,** pone un pie nuevamente en el inmueble, cuya posesión material adquirió a través de un contrato legalmente celebrado, no tendrá oportunidad de gozar ni disfrutar del activo patrimonial que compró.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La acción policiva de perturbación a la posesión o mera tenencia es regulada por el artículo 76 a 82 del Código Nacional de Policía y Convivencia, así:

ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES

INMUEBLES. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

COMPORTAMIENTOS	***MEDIDA CORRECTIVAAAPLICAR***
1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.	*Restitución y protección de bienes inmuebles.*
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.	*Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.*
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.	*Multa General tipo 3*
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.	*Multa General tipo 3; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.*
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.	*Restitución y protección de bienes inmuebles.*

El procedimiento por seguir será el proceso verbal abreviado establecido en el artículo 223 ibidem.

PRETENSIONES.

1) Su señoría, que se declare que los QUERELLADOS son perturbadores de la posesión material que ejerce el señor **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ**, sobre el reseñados lotes de terreno.

YIMIS BLANCO MEZA
Abogado de Universidad de Cartagena
Cel: No. 322 8897938
Email. blancoyimmy@hotmail.com

2) Que se ordene a los QUERELLADOS que cesen los actos que perturban la posesión solicitada respecto a los bienes inmuebles descritos en los sendos certificados catastrales especiales expedidos por el **IGAC**.

3) Que se ordene el restablecimiento de las cosas al estado original.

4) Que se advierta a los QUERELLADOS de las consecuencias del incumplimiento a la orden de policia.

COMPETENCIA

Es usted competente de conformidad con lo dispuesto por el articulo 79 ibidem y en atención al factor territorial.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir será el proceso verbal abreviado establecido en el articulo 223 ibidem.

PRUEBAS

a. Documentales: Aporto como elemento material probatorio, base de los hechos descritos, copia del contrato mediante el cual compré a la Indiciada **ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO**, la posesión material que ejercía durante más de 20 años en los inmuebles reseñados en los epígrafes anteriores.

b. Testimoniales: Solicito, al señor Fiscal, ordenar y recepcionar las declaraciones del señor **ARMANDO RAUL MORON RAMOS**, quien estaba al frente de los trabajos de los lotes que compré, cuya residencia está ubicada en esta localidad, barrio Bellavista, Calle 29, Carrera 12-31, celular No. 3126096965, y sus dependientes **OTONIEL MIRANDA** y demás trabajadores, cuyo identificación completa y dirección, la suministrará el señor **ARMANDO RAUL MORON RAMOS**.

c. Inspección judicial en los inmueble ubicados en la K 29 17 355; K 29 17 375; K 30 17 380 LT, 3 en el Municipio de Turbaco – Bolívar e igualmente descrito en el numeral primero de los HECHOS.

d. Declaración extrajuicio rendida por la señora **KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ** ante la Notaria Única del Circulo de Arjona – Bolívar; sírvase, ordenar la ratificación del testimonio de la señora **KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ,** para que deponga sobre los hechos y circunstancias que rodearon la compraventa realizada entre **ORLANDO RODRIGO GIRON RUIZ y ELENA DE JESUS ARNEDO ARNEDO,** al igual que sobre los antecedentes de posesión de los lotes que fueron objetos de negociación. La testigo puede ser ubicada en el municipio de Turbaco - Bolívar, Urbanización Sándalo, Manzana D Lote 20.

e. Certificados catastrales especiales expedidos por el IGAC, de los linderos y medidas de los inmuebles que compré.

f. Álbum fotográfico de las labores de limpieza y remodelación de los inmuebles comprados por el suscrito.

g. Registro civil de defunción del finado **ALFREDO VILLAR AYOLA,** padre de la testigo **KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ**

SOLICITUD DE STATU QUO PROVISIONAL

YIMIS BLANCO MEZA
Abogado de Universidad de Cartagena
Cel: No. 322 8897938
Email. blancoyimmy@hotmail.com

Solicito al señor inspector de policía, se sirva, al momento de practicar la inspección ocular o antes si a bien lo considera, decretar el **STATU QUO PROVISIONAL** sobre el inmueble reseñado, oficiando para tal efecto a la Unidad de Policía correspondiente, a fin de que las cosas vuelvan al estado anterior de la perturbación y que dichas vías de hecho no se repitan, previo a la decisión de fondo.

ANEXOS

Adjunto a la presente querella, poder para actuar y la declaración extraprocesal rendida por la señora **KELLY PAOLA CERVANTES LOPEZ,** ante la Notaria Única del Circulo de Arjona – Bolívar y los demás documentos relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

El suscrito y mi representado las recibiremos en la secretaria de sus Despacho y/o en el municipio de Turbaco – Bolívar, calle Nueva, Cr 13 No. 10 – 37.

Dirección electrónica: blancoyimmy@hotmail.com

Celular: 3228897938

Los testigos la recibirán en la dirección señalada en el acápite de pruebas.

YIMIS BLANCO MEZA
C.C. No. 9.286.713 de Turbaco – Bolívar
T.P. No. 92582 del C.S. de la J