

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE BETULIA

E.

S.

D.

REF. VERBAL SUMARIO (PERTENENCIA) - DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

DTE. NICOLÁS GÓMEZ DÍAZ; JOSÉ LÍBANO GÓMEZ GÓMEZ; MARIALIX GÓMEZ GÓMEZ

DDO.; NÉSTOR JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ y MERCEDES GÓMEZ GÓMEZ

RAD. 2022-0055

MERCEDES GÓMEZ GÓMEZ, identificada con cedula de ciudadanía No. 28.023.810 expedida en el municipio de Betulia (Santander), por medio del presente concurro a su despacho estando dentro del término legal con el fin de **DESCORRER TRASLADO** de la demanda de reconvención ACCIÓN REIVINDICATORIA O DE DOMINIO impetrada a instancias de los señores **NICOLÁS GÓMEZ DÍAZ; JOSÉ LÍBANO GÓMEZ GÓMEZ; MARIALIX GÓMEZ GÓMEZ**; en contra de la suscrita y **NÉSTOR JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ** allegada a su despacho por parte del profesional en derecho **ALFREDO GOMEZ** para lo cual procedo de la siguiente manera:

HECHOS

1. ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN En el año 2008.

Al respecto no encuentra observaciones que desvirtúen lo manifestado en este numeral, por lo que en primera medida la suscrita presume su veracidad en atención a las pruebas documentales arrimadas

2. COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA. En el año 2009.

Si bien es cierto lo expresado al interior de este hecho, es importante en igual sentido ratificar lo ya afirmado en la demanda verbal de pertenencia que se tramita en el cuaderno principal en cuanto a que la suscrita inicio a ejercer su posesión a raíz de un negocio que realizó mi papa el señor RODRIGO GOMEZ GARCIA Q.E.P.D. con el señor PANTALEÓN GOMEZ CARVAJAL, en el que el primero le compró al segundo la propiedad objeto del litigio; sin embargo, este negocio no quedó plasmado por escrito sino hasta el seis (06) de febrero del dos mil nueve (2009) cuando se optó por hacer la respectiva suscripción de escrituras; trasmitiendo la propiedad por parte del quien fuera el propietario a la suscrita y a mi hermano el señor NÉSTOR JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ.

Para el momento en el que se realizó el negocio por parte de mi padre y el entonces propietario; mi progenitor desconocía que el señor Pantaleón Gómez no fuera el dueño del cien por ciento (100%) del inmueble; sin embargo, cuando se suscribieron las escrituras, ante esta eventualidad, se decidió que era lo más conveniente que mi hermano figurara también en las mismas toda vez que se había decidido por parte de mi ascendiente que este inmueble me correspondería a modo de una “repartición” en vida de sus posesiones. En aras entonces de evitar problemas futuros y que contara con alguien que me pudiera respaldar en caso de que los demás propietarios reclamaran y pudieran atentar contra mis derechos, mi hermano Néstor José Gomez Gomez figuró como dueño al menos del veinticinco por ciento (25%) del predio.

3. LINDEROS.

Si bien es cierto que en mencionadas escrituras al igual que en la 334 del de 1973 se establece que los linderos de la propiedad corresponden a los siguientes:

Por el ORIENTE Y NORTE con Teodolinda Moreno de Fajardo, al SUR con Gonzalo Plata y al OCCIDENTE con calle publica deslindando paredes.

Es menester precisar que sobre le bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 326 – 4606 nunca se hizo división material que permitiera distinguir los porcentajes que rezan en las escrituras número 1676 de 10 de septiembre de 2008 y número 033 de 06 de febrero de 2009 respectivamente, lo que permitió justamente que la suscrita al sentar su residencia en este inmueble y en consecuencia desplegara los actos de señora y dueña que he ejercido en calidad de poseedora sobre el cien por ciento (100%) de la propiedad.

4. REGISTRO:

No me consta, por lo que atendiendo a las manifestaciones enarboladas me atengo a lo que se acredite y demuestre a lo largo del proceso.

5. PRIVACIÓN POSESIÓN MATERIAL.

Mis poderdantes se encuentran privados de la posesión material de su cincuenta por ciento (50%), puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad la señora **MERCEDES GÓMEZ GÓMEZ**, persona que entro en posesión mediante circunstancias amistosas aprovechando que era propietaria del veinticinco por ciento (25%) del inmueble, reconociendo siempre la propiedad del cincuenta (50%) en mis defendidos, pero con el paso del tiempo empezó a evadir sus visitas al inmueble no permitiendo que ellos ingresaran al inmueble y solo atendíéndolos vía telefónica.

Atendiendo a lo expresado por los demandantes en reconvencción, los señores **NICOLÁS GÓMEZ DÍAZ; JOSÉ LÍBANO GÓMEZ GÓMEZ; MARIALIX GÓMEZ GÓMEZ** se tiene acreditada de este modo la posesión publica pacífica e ininterrumpida que he venido ejerciendo en la propiedad objeto del litigio, del cual como es de rescatar, ostento ya el derecho de dominio del veinticinco por ciento (25%) sin reconocer un mejor derecho que el que ostento sobre el otro setenta y cinco por ciento (75%) en calidad de poseedora. Sin embargo, es necesario aclarar que no es cierto que mediante lo que los demandantes denominan “circunstancias amistosas” realizara mi ingreso al inmueble, pues empecé a vivir allí con ocasión de que mi papá le compró su derecho real de dominio al señor PANTALEÓN GOMEZ CARVAJAL siempre con la certeza de que dicha propiedad hacía parte de mi patrimonio lo cual se materializó con la respectiva suscripción de la escritura número 033 de 06 de febrero de 2009.

Refieren los demandantes que “se encuentran privados de la posesión material de su cincuenta por ciento (50%)” sin embargo, dado a que nunca se realizó la división material del bien no concibe la suscrita el alcance de lo aseverado en la medida en que quienes proponen esta reconvencción no tienen la certeza de donde empezaría o terminaría esa porción que reclaman, contrario a lo que refiere a la aquí firmante la cual si tiene la seguridad que ha ejercido su animo de señora y dueña sobre el cien por ciento (100%) del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 326 - 4606 alinderado por el ORIENTE Y NORTE con Teodolinda Moreno de Fajardo, al SUR con Gonzalo Plata y al OCCIDENTE con calle publica deslindando paredes.

Finalmente, a la luz del principio *affirmanti incumbit probatio*, incumbe a quienes son los demandantes acreditar las supuestas llamadas realizadas así como las presuntas visitas que alegan haber realizado, de las cuales, es menester precisar que la suscrita no estaba en la obligación de atender dado el derecho que como poseedora ostento y lo que finalmente es irrelevante en la medida en que recibir personas en mi casa o hablar por teléfono no resta los actos de señor y dueño que sobre el bien he venido ejerciendo.

6. POSESIÓN DE MALA FE.

Evaden los demandantes el hecho de que no solo soy poseedora del setenta y cinco por ciento (75%) del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 326 - 4606, sino también dueña de un veinticinco por ciento (25%) de este, por lo que contrario sensu a lo afirmado dentro del escrito de demanda de reconvencción, no me hago ver públicamente con calidad de dueña, sino que LO SOY pues reiterando lo expuesto a lo largo de este escrito, he venido ejerciendo mi derecho de posesión acreditando mi ánimo de señora y dueña sobre el cien por ciento (100%) de la propiedad de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y en aras de acreditar mi derecho real de dominio es que incoe la demanda verbal de pertenencia que se tramita en el cuaderno principal.

Por otra parte, es necesario recordar que la buena fe es una presunción la cual es necesario que sea desvirtuada no solo con manifestaciones tales como “maniobras fraudulentas” sino con pruebas en las cuales tales aseveraciones deben tener su fundamento, de las cuales según la demanda interpuesta carecen los aquí demandantes.

7. PAGO IMPUESTOS.

El pago de impuesto predial no es el único elemento constitutivo del animus domini, elemento subjetivo del animus rem sibi habendi, que se traduce en la intención de tener una cosa como propia y ejercer el dominio sobre esta. Sino que por medio de una valoración conjunta de las pruebas será lo que llegue a determinar in toto el animus domini.

Ahora, si bien puede que se arrime al expediente prueba documental de algunos de los recibos de pagos de impuesto predial aparentemente asumidos aparentemente por los demandados, no puede afirmarse que estos correspondan a la “mayoría” pues no serían sino los efectuados a partir del 2009 los que serían relevantes frente al asunto que nos convoca, quedando descartados los correspondientes al 2003 y 2004.

8. MEJORAS AL INMUEBLE.

No es cierto; lo que se afirma al interior del escrito de contestación, ya que la suscrita como lo ha manifestado reiteradamente, nunca ha tenido que consultar, pedir autorización o informar sobre las mejoras realizadas al interior del bien inmueble sobre el que ejerzo mi posesión, menos ha tenido que asumir el pago de sumas correspondientes a un “canon de arrendamiento” del que no se hace alusión tan siquiera de cuál era el valor correspondiente.

Prueba en contrario de lo afirmado, se tiene es que fue justamente, en un intento algo recursivo a consideración de la firmante, que los aquí demandados pretendieron constituir una prueba de último momento mediante la citación a la audiencia de conciliación llevada a cabo el día cuatro (04) de noviembre del dos mil veintidós (2022) ante la personería municipal de Betulia en la pese a que se declaró fracasada, si quedó por sentado que los aquí demandados a través del mismo apoderado manifestaron.

Se le concede nuevamente el uso de la palabra al abogado **ALFREDO GOMEZ** quien manifiesta a modo de réplica que se basa en el entendido en que todos estos años mis poderdantes han consentido que la señora Mercedes habite el inmueble y este consentimiento se ha reflejado en el préstamo de su porcentualidad de la vivienda; préstamo del cual ellos en virtud de que la señora Mercedes han hecho mantenimientos a la vivienda no han realizado cobro de arriendo que les pertenece por la propiedad. En virtud que la señora Mercedes no accede, solicitamos dejar constancia en el Acta que a partir del día de hoy se solicite a la señora Mercedes Gómez Gomez devuelva el porcentaje de la propiedad que se ha dejado en préstamo por parte de sus representados

Por último, en lo que refiere a la aparente descripción de algunas de las mejoras realizadas por la suscrita, no son más que hechos notorios perceptibles a los sentidos de cualquiera que visite o frecuente mi lugar de residencia. Sin embargo, no fueron las únicas mejoras realizadas lo que denota el desconocimiento que los demandados ostentan frente al estado físico de la propiedad.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

1. Me opongo a cada una de las pretensiones elevadas al interior de la presente demanda de reconvencción en la medida en que he ejercido mi posesión de manera libre, publica, pacífica e ininterrumpida desde hace más de diez (10) años sobre la totalidad del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 326 – 4606.

Lo anterior sin mencionar que nunca se ha realizado algún tipo de delimitación material o división física del bien inmueble objeto del litigio brinde elementos constitutivos a fin de poder determinar con exactitud el cincuenta por ciento (50%) que los aquí demandantes pretenden les sea reivindicado lo que constituiría un requisito sine qua non podría adelantarse la presente demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO

FALTA DE IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN QUE SE PRETENDE SEA REVINDICADA

La «identidad» requerida en esta estirpe de controversias ostenta un alcance dual, pues, de una parte, atañe a la coincidencia que debe existir entre la heredad cuya reivindicación se reclama y la de propiedad del demandante, y a la correspondencia de la cosa poseída por el accionado con la reclamada por aquél.

La carencia de cualquiera de los elementos axiológicos que integran la acción reivindicatoria trunca el propósito restitutorio. Se limita el escenario y alcance de la acción, al no demostrarse uno solo de los elementos, así concurren los otros requisitos, frustrando su acogimiento.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha estructurado una doctrina intangible a fin de dar seguridad a las relaciones jurídicas en el marco de derecho de las cosas. Con relación al requisito de singularidad en expuso:

“Cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación’. De modo que este elemento atisba a la seguridad y certeza de la decisión, amén de su entronque íntimo con el derecho protegido, pues no puede olvidarse que tratándose de la acción reivindicatoria, tutela del derecho real de dominio y expresión del ius perseguendi, la determinación misma de la cosa se torna en elemento sine qua non, porque el derecho real de dominio sólo puede hacerse realidad como poder directo y efectivo sobre una cosa determinada, es decir, una cosa individualizada como un cuerpo cierto”¹

Luego, enfatizó que la “(...) singularidad de la cosa reivindicada (...) apunta a que la pretensión recaiga sobre una cosa particular, o una cuota determinada proindiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad, que supone, como objeto, un bien individualmente determinado, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, en forma que no sea dable confundirlo con otro (...)”²»

Más recientemente, recabó la “(...) concurrencia de los elementos axiológicos que integran el juicio reivindicatorio, conforme lo ha señalado una y otra vez (...): a) Propiedad: que el actor tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable; b) Posesión: que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor; c) Singularidad: que se trate de cosa singular o cuota determinada proindiviso de aquella; e d) Identidad: homogeneidad en el bien objeto de la controversia, de modo que el reivindicado sea el mismo que posee el demandado. La ausencia de alguno de estos elementos trunca la prosperidad de la acción reivindicatoria”³.

PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE DOMINIO.

Sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 326 – 4606 la suscrita ha venido ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de diez (10) años sin llegar a reconocer un mejor derecho que me asiste. De suerte que no están llamadas a prosperar las pretensiones incoadas por los demandantes en reconvención en la medida en sobre estos operó la prescripción extintiva de sus derechos que recaían sobre la propiedad.

Prueba de lo anterior es la declaración extra – juicio realizada el catorce (14) de mayo del dos mil quince (2015) elevada ante la alcaldía municipal de Betulia en la que consta que hace aproximadamente quince (15) años he venido ejerciendo mi posesión del bien inmueble objeto del litigio se encuentra situado en la carrera 07 No. 4 - 31; 4 – 33 y 4 – 35 del municipio de Betulia, así como todas las pruebas obrantes al interior de la demanda verbal de pertenencia que se tramita en el cuaderno principal.

¹ CSJ: Civil. Sentencia de 14 de marzo de 1997, radicación 3692

² CSJ. Civil. Sentencia de 1º noviembre de 2005, expediente 00556.

³ CSJ. Civil. Sentencia de 8 de agosto de 2016, expediente 00213.

PRUEBAS

- **INSPECCIÓN JUDICIAL**

Solicito de su Despacho decretar una inspección judicial sobre el inmueble materia de la reivindicación, si es el caso mediante intervención de peritos mediante la lista de auxiliares de la justicia, con el objeto de constatar: 1. La identificación del inmueble. 2. La posesión material por parte del demandado, 3. La explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual. 4. El avalúo comercial de las mejoras, frutos civiles e indemnizaciones.

- **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito de manera respetuosa se decrete el interrogatorio de parte a los señores **NICOLÁS GÓMEZ DÍAZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.595.169; **JOSÉ LÍBANO GÓMEZ GÓMEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 73.266.982; **MARIALIX GÓMEZ GÓMEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 22.663.319; **NÉSTOR JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.595.840.

- **DOCUMENTALES**

- Certificado especial expedido por el registrador de Instrumentos públicos del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 326 – 4606 expedido a los veintidós (22) días del mes de Julio del dos mil veintidós (2022)
- Copia del certificado de libertad y tradición de fecha veintidós (22) días del mes de Julio del dos mil veintidós (2022) expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos del círculo registral de la localidad de Zapatoca (Santander)
- Recibo de cancelación de impuesto predial unificado de los años 2005, 2010, 2011, 2016, 2020 y 2021.
- Extra - juicio del catorce (14) de Mayo del dos mil quince (15) ante el alcalde municipal de Betulia en el que me constituí como poseedora del bien inmueble de la referencia.
- Copia simple de escritura No. 334 del 22 de Octubre de mil novecientos setenta y tres (1973) otorgada en la Notaría Única de Zapatoca.

- Copia simple de escritura No. 033 del seis (06) de febrero del dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaria Única de Zapatoaca.
- Declaración extra - juicio realizada el catorce (14) de mayo del dos mil quince (2015) ante el despacho del entonces alcalde de Betulia en el que me declaro como poseedora del bien inmueble objeto del litigio para aquel momento por más de quince (15) años.
- Formato de atención y control de servicios y reclamos de la empresa proviservicios de fecha veinticuatro (24) de febrero del dos mil veinte (2020) en la que solicito revisión del centro de medición y olor de gas por presunta fuga.
- Recibos públicos cancelados y a paz y salvo.

- **TESTIMONIALES:**

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto, a las siguientes personas, para que bajo la gravedad del juramento declaren lo que les conste sobre los hechos de esta demanda.

- **EDINSON VÁSQUEZ PÉREZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 13.873.063 expedida en la ciudad de Mogotes, podrá ser citado en la calle 06 No. 7 – 15 del sector Divino Niño del municipio de Betulia del cual manifiesto desconocer bajo la gravedad de juramento su correo electrónico.
- **DORALICE BECERRA RODRÍGUEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 28'023.682 expedida en el municipio de Betulia, podrá ser citada en calle 06 No. 7 – 15 del sector Divino Niño del municipio de Betulia de la cual manifiesto desconocer bajo la gravedad de juramento su correo electrónico.
- **MARÍA LUCRECIA PRADA GÓMEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 28'023.311 expedida en la ciudad de Betulia, podrá ser citada en el sector Sagrado Corazón del municipio de Betulia de la cual manifiesto desconocer bajo la gravedad de juramento su correo electrónico.
- **PANTALEON GOMEZ CARVAJAL** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.595.215 expedida en la ciudad de Betulia, podrá ser citado en el sector el uno manzana 13 A – 11 rosa de manpujon del municipio de María la Baja del cual manifiesto desconocer bajo la gravedad de juramento su correo electrónico.

NOTIFICACIONES

Los señores **NICOLÁS GÓMEZ DÍAZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.595.169; **JOSÉ LÍBANO GÓMEZ GÓMEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 73.266.982; **MARIALIX GÓMEZ GÓMEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 22.663.319 podrán ser notificados al correo alfredogomez24@hotmail.com dirección electrónica de su apoderado considerando que al mismo se le otorgo poder para promover esta demanda de reconvencción.

Por su parte **NÉSTOR JOSÉ GÓMEZ GÓMEZ** podrá ser notificado en a la carrera 16 No. 27 – 08 del municipio de Sabana Larga y/o al correo electrónico nesjogomez@gmail.com

La **DEMANDANTE** recibirá notificaciones en la carrera 07 No. 4 - 31; 4 – 33 y 4 – 35 del municipio de Betulia del sector Divino Niño del municipio de Betulia o al correo electrónico mercedesgomezgomez9@gmail.com

De la Señora Juez,

MERCEDES GÓMEZ GÓMEZ,
C. C. No. 28.023.810 de Betulia (Santander)