



## JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e innovación,<sup>1</sup>

siete de marzo de dos mil veintitrés

Auto	Interlocutorio No. 210
Radicado	05001-40-03-023-2019-00486-01
Proceso	Verbal (simulación)
Demandante	JOHN JATHER BOTERO BEDOYA
Demandado	ALVARO ELIAS YEPES PUERTA
Tema	Decide apelación

Se procede a decidir en segunda instancia sobre la apelación interpuesta por la parte actora frente al auto de octubre 7 de 2022 dictado por el Juzgado 23 Civil Municipal de Medellín, dentro del presente proceso de simulación de JOHN JATHER BOTERO BEDOYA contra BIBIANA BEDOYA FRANCO Y ALVARO ELIAS YEPES PUERTA

### ANTECEDENTES

Se demandó en proceso de simulación las escrituras nro. 3925 de noviembre 9 de 2012 de la Notaría 19ª de Medellín, aclarada por escritura nro. 93 d enero 17 de 2013 de la misma Notaria y la nro. 662 de agosto 31 de 2017 de la Notaria 18 de Medellín sobre el bien ubicado en la calle 24 B nro. 71-49, matriculado bajo nro. 001-711204

Se cuenta que la señora MARIA VILMA FRANCO DE BEDOYA (FALLECIDA EN JUNIO 19 DE 2018) vendió a su hija (hermana del demandante) la señora BIBIANA BEDOYA FRANCO de manera simulada el inmueble para facilitarle la obtención de un crédito; sin embargo, la hija se aprovechó de tal situación quedándose con el bien; y no solo eso, después, para distraer el inmueble del patrimonio de la progenitora lo vendió (la señora Bibiana) a su compañero ALVARO ELIAS YEPES PUERTA

El demandante dice haber ocupado el bien como poseedor, y afirma que lo arrendó para solventar los gastos de su madre quien pidió ser llevada a un hogar

<sup>1</sup> Acto legislativo 001 de 2021

geriátrico. Incluso la accionada pretendió hacerse al control del inmueble demandando en restitución al señor John Jather, pero la pretensión no salió avante.

Se pide simulación, y una vez declarada la misma se haga prevalecer la donación oculta, y una vez establecido ello, se decrete la nulidad del contrato prevalente, dado que no se realizó insinuación de las mismas.

Subsidiariamente se pide la rescisión por lesión enorme, dado que los precios de venta fueron irrisorias.

LA DEMANDA SE ADMITIÓ EN JULIO 30 DE 2019 (fls. 36) y se ordena citación de herederos determinados e indeterminados de la señora MARIA VILMA.

**Contestación de los señores BIBIANA BEDOYA FRANCO Y ALVARO ELIAS YEPES PUERTA** respondieron que los actos fueron realizados conforme a los requisitos de ley. Se narra que en la primera venta se incluyó como parte de la misma el pago de hipoteca por parte de la compradora por \$11.000.000 más \$8.200.000 correspondiente al precio del bien, los cuales sufragó con un préstamo de la cooperativa CREARCOOP. Los 11 millones se consignaron en proceso hipotecario instaurado en el mismo juzgado 23 bajo rdo. 2016-406

Indica que dividió el bien por escritura nro. 8356 de diciembre 30 de 1986 de la Notaría 15ª de Medellín, separando un espacio independiente para su madre, la cual convivió muy poco tiempo con el demandante, quien más bien que cuidarla, la internó en un geriátrico

Se manifiesta que el demandante no es poseedor, recibió dineros como acreedor hipotecario reconociendo dominio ajeno (obtuvo cesión de la hipoteca contenida en escritura nro. 5869 de octubre 19 de 2012 de la notaria 18 de Medellín a nombre de RODRIGO ARCILA), y por fuera de ello lo que ha realizado son continuas amenazas y agresiones físicas y psicológicas que han sido denunciadas en Fiscalía.

Indica que se pactó que el señor John Jather recibiría el dinero pagado percibiendo los arrendamientos que generaría el bien desde octubre de 2012

Señala que el demandante viene a ser un poseedor de mala fe, que quiere apoderarse del bien a través de engaño.

Se excepciona prescripción de la acción rescisoria conforme al art. 1954 del C.C. (4 años) la no existencia de simulación y la mala fe y temeridad

**Contestación Curadora de herederos indeterminados de la señora MARIA VILMA FRANCO DE BEDOYA (numeral 17 expediente digital) :**

Señalando que el demandante ya sabía de la existencia de la supuesta simulación con el fin de evadir acreedores, si oponerse, de hecho se hizo ceder la hipoteca e inició proceso contra la demandada

Indica que en caso de presentarse simulación sería relativa porque hubo un acto de donación encubierta

En cuanto a la nulidad por carencia de insinuación no se cumplen los lineamientos del art. 1458 del C.C. MODIFICADO POR EL RT. 1º DEL Dto. 712 de 1989)

Se llama la atención respecto a que si se obtuviera sentencia favorable los pagos no serían para el demandante, sino para la sucesión de la señora MARIA VILMA FRANCO BEDOYA, EN ESE SENTIDO ESTARÍA LEGITIMADO EL DEMANDANTE, per pidiendo para la masa herencial

En cuanto a la lesión enorme, no se prueba porque no se aportó avalúo del bien.

Como excepciones formula: (i) FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA , (ii) INOPERANCIA DE LA INSINUACIÓN y (iii) PRESCRIPCION: Esta la interpone en caso de que se encuentre probada

La parte actora recorrió traslado de excepciones del curador manifestando que actúa en calidad de poseedor y de allí deriva su legitimación

En cuanto a la presunta donación no existe, lo que se pide es la nulidad de los actos jurídicos.

Prescripción: No está llamada a prosperar

En cuanto a la falta de prueba de avalúo: Se allega la misma donde se valora el bien discutido en la litis en la suma de \$59.009.180 (numeral 21 expediente digital)

Numeral 22 expediente digital: descorre traslado excepciones de la demandada: Dice que no debe prosperar, pues realmente los contratos simulados carecen de la falta del elemento fundamental como es el precio

También se prueba con lo expuesto en el proceso de restitución de inmueble matriculado bajo nro. 2017-00671 del Juzgado 24 Civil Municipal de Medellín

No puede haber mala fe cuando se quiere recuperar un inmueble que fue vendido de manera simulada, un bien del cual es poseedor, y que siempre se quiso recuperar para el bienestar de su madre.

**Octubre 7 de 2022 (numeral 23 fija fecha y decretó pruebas)**

No se acogió prueba por informe en cuanto a oficiar a la Superfinanciera para determinar qué cuentas manejaban los demandados, puesto que no se hizo petición previa en tal sentido a la luz de lo dispuesto en los arts. 173-2 y 275 del C.G.P.

Tampoco se valoró la prueba pericial de avalúo pues la lista de casos en que habían actuado los avaladores solo se refería a JOSE ORLANDO MARIN ARANGO, mientras que no se hizo alusión a los casos atendidos por el perito JULIÁN CAMILO MARÍN FERNÁNDEZ. Se dijo por parte del a quo: *“No será tenido en cuenta como dictamen pericial el avalúo comercial allegado por la parte actora, toda vez que, el evaluador Julián Camilo Marín Fernández, no cumplió con los requisitos establecidos en los numerales 3,4,5, y 7 del art. 226 del C.G.P., ya que la lista de publicaciones y lista de los casos, se enunció pero solo con respecto al perito que coadyuvo (sic), señor José Orlando Marín Arango.”*

En oportunidad la parte actora propuso reposición y en subsidio apelación frente dicha providencia señalando que el avalúo allegado es pertinente y conducente en el proceso para determinar el valor del bien objeto de negociación.

En cuanto a los requisitos exigidos al señor perito JULIÁN CAMILO MARIN FERNANDEZ, se allegan en archivo PDF adjunto al memorial conforme al art. 226 del C.G.P. De todas formas, al negarse la prueba se está cercenando el derecho de contradicción de la parte.

Por auto de fecha noviembre 22 de 2022 se denegó el recurso aduciendo que está dentro de su facultad rechazar las pruebas ilícitas, impertinentes, inconducentes, superfluas o inútiles a la luz de lo dispuesto por el art. 168 del C.G.P.

De acuerdo a ello señala que debe evitarse una anarquía probatoria procurando que las artes alleguen sus elementos de convicción en la debida oportunidad, en ese orden, cuando la parte accionante tuvo la oportunidad de hacerlo aportó un dictamen certificado por evaluador que no allegó documentación que acreditara su idoneidad para el trabajo encomendado, pues allegó apenas un certificación incompleta del Registro de Avaluadores Entonces no adosó pruebas de su formación académica ni de su experiencia en la labor encomendada.

Pero admitiendo en gracia de discusión que se permitiera allegar la documentación cuando se describió traslado del recurso, se tiene que se presenta incompleta la certificación del Registro Abierto de evaluadores

En cuanto al señor Perito MARIN ARANGO, no reposa dicha prueba

En todo caso el dictamen, al ser una prueba formal, debe entenderse que si no se presenta en debida forma queda excluido del debate probatorio.

Visto lo anterior, se procede a resolver en ésta instancia, previas las siguientes

### CONSIDERACIONES

Para decidir es menester traer al caso algunas disposiciones y comentarios.

El art. 164 del C.G.P. señala:

*“NECESIDAD DE LA PRUEBA. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho”*

El art. 226 ib. señala en su parte pertinente

*PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.*

*Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.*

*No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos [177](#) y [179](#) para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.*

*El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.*

*Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.*

*El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:*

*....3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

...7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente...”

La Corte Constitucional ha señalado respecto del tema probatorio:

*La Corte Constitucional, mediante Sentencia SU-132 de 26 de febrero de 2002, M.P. Álvaro Tafur Galvis, manifestó: "(...) la negativa a la práctica de pruebas sólo puede obedecer a la circunstancia de que ellas no conduzcan a establecer la verdad sobre los hechos materia del proceso o que estén legalmente prohibidas o sean ineficaces o versen sobre hechos notoriamente impertinentes o se las considere manifiestamente superfluas (C.P., art. 178 y CPP, art. 250), pero a juicio de esta Corte, la impertinencia, inutilidad y extralimitación en la petición de la prueba debe ser objetivamente analizada por el investigador y ser evidente, pues debe tenerse presente que el rechazo de una prueba que legalmente sea conducente constituye una violación del derecho de defensa y del debido proceso".<sup>2</sup>*

De acuerdo a lo anterior es pertinente hacer las precisiones que en seguida se verán, para determinar que la prueba pericial solicitada es NECESARIA para dilucidar los hechos materia de la litis

En cuanto al requisito del numeral 7º podemos empezar por decir que se cumplió, pues, aunque escuetamente, el perito manifestó no tener interés personal en el inmueble

En cuanto a la oportunidad de la prueba tampoco existe discusión, pues el art. 370 del C.G.P. le da la oportunidad a la parte de complementar las pruebas necesarias en aras de reforzar sus asertos

En cuanto a la incompletud del registro Abierto de Avaluadores, podemos contemplar al final del dictamen un código QR con vigencia de 30 días, por lo cual no se puede corroborar en el momento si su Registro es completo o no.

Pero más allá de ello se insiste en la necesidad de la prueba pericial para lo que tiene que ver con el tema de decisión. Veamos:

Como pretensiones en la demanda se solicita:

*PRIMERA PRINCIPAL: Que se declare que son simulados los contratos de compraventa realizados sobre el inmueble ubicado en la calle 24 B No. 71-49 mediante escritura públicas nro. 93 del 17-01-2013 de la Notaría diecinueve del Circulo Notarial de Medellín, con la cual se aclaró la escritura pública nro. 3925 del 9 de noviembre de 2012 de la Notaría 19 del Circulo Notarial de Medellín, igualmente la escritura pública nro. 6622*

<sup>2</sup> Nota Jurisprudencial tomada del C.P.C. de Legis

del 31 de agosto de 2017 de la Notaría 18 del Circulo Notarial de Medellín, ambos registrados en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín. Sur, con número de matrícula 001-711204.... (ver escrito de corrección demanda fls. 16 numeral 1 expediente digital)

...“**PRETENSIÓN PRIMERA SUBSIDIARIA:** Se declare que ha habido lesión enorme en los actos realizados mediante escrituras públicas nros. 3925 del 9 de noviembre de 2012 de la Notaría 19 del Circulo Notarial de Medellín y 6622 del 31 de agosto de 2017 de la Notaría 18 del Circulo Notarial de Medellín, ambos registrados en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín. Sur, con número de matrícula 001-711204, dado que el valor del inmueble según el avalúo comercial es de cincuenta y cinco millones de pesos.”

**El ART. 1947 DEL C.C. señala: -CONCEPTO DE LESION ENORME-. El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.**

*El justo precio se refiere al tiempo del contrato.*

De acuerdo a lo anterior es claro que ante las pretensiones formuladas se hacía mandatorio insistir en la práctica de la prueba pericial. Es que sólo a través de ésta prueba podría llegar a determinarse si en verdad los inmuebles fueron negociados a precios irrisorios o no, y de acuerdo a ellos se podría establecer si se presentaba lesión enorme.

La parte demandada excepcionó prescripción en la acción de rescisión: Más allá de esa consideración, que se analiza al decidir el fondo de la Litis, era menester averiguar si había o no la lesión.

Pero asumiendo que la Señora Juez de Primera instancia, dentro de una proyección futura del fallo pensara en ésta figura, y por ello no viera necesidad de insistir en la prueba y la descartara ante la falta de un formalismo de la misma, debe recordarse que existe una pretensión simulatoria, y frente a ella, como uno de los indicios del concilio fraudulento se esgrime en la demanda el precio irrisorio.

Entonces más allá de que prospere la lesión enorme o la simulación, en uno u otro caso debe tenerse presente cuál es el valor real del bien negociado para determinar la seriedad del precio de venta en las negociaciones discutidas.

De si las pretensiones son procedentes o no, es cosa que debe debatirse en el fondo de la Litis, mientras tanto no puede afectarse el derecho de defensa y contradicción de la parte que solicita la prueba, y es menester, para tener un panorama claro del tema a decidir, establecer el valor del bien discutido en la Litis.

En cuanto al formalismo de la prueba: Se reitera que el reparo fundamental se relacionaba con el hecho de que el perito no aparecía en el registro Abierto de Avaluadores, o ese registro estaba incompleto. Pues bien, mirando el folio respectivo (folio 19 numeral 21 expediente digital), se tiene que aparece un código

QR que no puede ser leído, pues al parecer el certificado expedido en mayo 30 de 2019 tiene una vigencia de sólo 30 días, y es imposible determinar

Entonces si se tenía alguna deficiencia formal bien podría corregirse, o en su defecto buscar el dictamen a través de otro profesional que la *a quo* considerase idóneo; pero se reitera, respetando el criterio o proyección que se hubiese podido formar la Sra. Juez de primera instancia con base en una futura decisión de fondo, es lo cierto que con base en el tema de decisión era menester averiguar el precio del inmueble materia de la Litis.

Un defecto formal no debería ser óbice para cercenar el derecho de contradicción ni para practicar una prueba necesaria en el devenir de la Litis.

Así las cosas, se revocará la decisión impetrada.

### **DECISIÓN**

De acuerdo a lo expuesto, el Juzgado

### **RESUELVE**

**1.- REVOCAR el auto de fecha** octubre 7 de 2022 dictado por el Juzgado 23 Civil Municipal de Medellín, dentro del presente proceso de simulación de JOHN JATHER BOTERO BEDOYA contra BIBIANA BEDOYA FRANCO Y ALVARO ELIAS YEPES PUERTA, por medio del cual se desestimaba la práctica de prueba pericial

De acuerdo a ello, y tal como se vio en a motiva se deberá insistir en la práctica de la prueba, y en tal sentido, si el dictamen presenta un defecto formal habrá de corregirse, o en su defecto, si no se considera idóneo el profesional, practicar la experticia a través de otro auxiliar.

**2.-** Conforme al art. 326 del C.G.P. comuníquese lo decidido al Juzgado de origen.

### **NOTIFÍQUESE**

**JORGE WILLIAM CHICA GUTIÉRREZ**  
**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Jorge William Chica Gutierrez**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 010 Oral**  
**Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ec7c16bbdae3c36713999f1d3e4bd7a31260113d23b5319125046c9c04759ed8**

Documento generado en 08/03/2023 01:52:54 PM

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