

MEDIDA CAUTELAR

GOMEZ PROFESIONALES <gomezprofesionales@gmail.com>

Lun 20/02/2023 9:35

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Puerto Berrio <jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO.

E.S.D.

REF: PROCESO EJECUTIVO.
RADICADO: 2017-103.
DEMANDANTE: EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ.
DEMANDADO: JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ.

BRENDA ZULGEY MERCADO FERREIRA, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderada de la parte demandante respetuosamente me permito solicitar que conforme al Art.593 No. 3 Y 4 del C.G.P se decreten las medidas cautelares conforme a la solicitud adjunta.

--

GOMEZ & PROFESIONALES CONSULTORA
EDIFICIO SUPER ESTRELLAS KRA 8 No 6-19 OFC.417



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO.
E.S.D.

REF: PROCESO EJECUTIVO.
RADICADO: 2017-103.
DEMANDANTE: EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ.
DEMANDADO: JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ.

BRENDA ZULGEY MERCADO FERREIRA, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderada de la parte demandante respetuosamente me permito solicitar que conforme al Art.593 No. 3 Y 4 del C.G.P se realice el embargo y secuestro de la posesión que ejerce el Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ** sobre el inmueble ubicado en calle 16 con carrera 5 esquina, hoy calle 60 No. 5-06,02/12/16 del Municipio de Puerto Berrio conforme a los siguientes

HECHOS.

- 1. Mediante Sentencia proferida por este despacho el día 17 de mayo de 2019 se condenó al Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ** al pago de la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000)** más un interés del 6% anual, en favor del Señor **EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ**, además de las costas procesales y agencias en derecho que se establecieron en la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000).**
- 2. Mediante Sentencia proferida en segunda instancia por el Tribunal Superior de Antioquia el día 6 de febrero de 2023 se confirmó la decisión adoptada en Primera Instancia, condenando nuevamente en costas procesales y agencias en derecho al demandado en **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000)**
- 3. Conforme a la liquidación realizada por la misma parte demandada el día 8 de agosto de 2022, se tenía un valor adeudado de capital más intereses de **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$128.429.832).**
- 4. En liquidación parcial para el decreto de la siguiente medida cautelar se tiene que el Señor **JHON GUILLERMO GOMEZ PEREZ** adeudaría la suma de **CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$137.952.238)**

CAPITAL	INTERES EFEC. MES	INTERES MES	No. Días	No. Meses	TOTAL INTERESES	INTERESES + CAPITAL
\$ 90.000.000	0,004867	\$ 438.030	2839	94,63333	\$ 41.452.238	\$ 131.452.238

CAPITAL + INTERESES	COSTAS 1a INSTANCIA	COSTAS 2a INSTANCIA	TOTAL
\$ 131.452.238	\$ 5.000.000	\$ 1.500.000	\$ 137.952.238

5. El Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ** fue demandado por la Señora **MARIA LEIDA RUA VELASQUEZ Y JOSE DAVID GOMEZ RUA** como cónyuge superviviente y heredero del Señor **EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ (q.e.p.d)** dentro del Proceso Reivindicatorio que cursa ante el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio bajo el Radicado 0557931 03 001 2022 00066 00 en donde se solicita la reivindicación del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 019-0006127.
6. El Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ** al contestar la demanda argumenta una posesión sobre el inmueble y en el mismo sentido señaló que lo explotaba económicamente mediante contratos de arrendamiento de los apartamentos que lo conformaban, ingresando tales dineros a su patrimonio sin reconocer a otra persona como propietaria.
7. Conforme a lo señalado por el demandado en dicho proceso se tiene que el Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ** se encuentra ejerciendo una posesión sobre un inmueble, y de este percibe unos cánones de arrendamiento que ingresan a su patrimonio, ambos derechos embargables conforme al Art. 593 No. 3 y 4 del C.G.P

Según lo anterior ruego al Señor Juez decretar las siguientes medidas cautelares con el fin de que se le garantice el pago de la obligación a la Sucesión Ilíquida del Señor **EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ**, solicitando se decrete:

1. El embargo y secuestro de la posesión ejercida por el demandado **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ** sobre el inmueble ubicado en la calle 16 con carrera 5 esquina, hoy calle 60 No. 5-06,02/12/16 del Municipio de Puerto Berrio, Código Catastral No. 1-1-29-8-1 y Matrícula Inmobiliaria No. 019-0006127 con los linderos señalados en la Escritura Pública No. 672 del 21 de octubre de 2015 de la Notaría Única del Circuito de Puerto Berrio. Sírvase Señor Juez librar el despacho comisorio a la autoridad correspondiente y designar el secuestro.
2. El embargo y secuestro de los dineros que produzca por arrendamiento el inmueble sobre el cual ejerce posesión el Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ** ubicado en la calle 16 con carrera 5 esquina, hoy calle 60 No. 5-06,02/12/16 del Municipio de Puerto Berrio, Código Catastral No. 1-1-29-8-1 y Matrícula Inmobiliaria No. 019-0006127 con los linderos señalados en la Escritura Pública No. 672 del 21 de octubre de 2015 de la Notaría Única del Circuito de Puerto Berrio. Sírvase Señor Juez librar el despacho comisorio a la autoridad correspondiente y designar el secuestro encargado para continuar con el arrendamiento y administración del inmueble.
3. Se oficie al Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puerto Berrio en donde cursa el Proceso Reivindicatorio iniciado por la Señora **MARIA LEIDA RUA VELASQUEZ Y JOSE DAVID GOMEZ RUA** en contra del Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ** bajo el radicado 2022 00066 00 para que se

registre dentro del proceso la medida cautelar decretada sobre el inmueble en litigio.

ANEXOS.

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 019-0006127.
- Copia del auto admisorio proferido por el Juzgado Civil del Circuito.
- Copia de la contestación de la demanda realizada por el Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ**.
- Copia de la Sentencia de Segunda Instancia.
- Copia del auto que liquida costas.

JURAMENTO.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que todo lo aquí manifestado es verdad y que el Señor **JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ** conforme a la documentación allegada, alega una posesión sobre el inmueble referenciado.

Atentamente,



BRENDA ZULGEY MERCADO FERREIRA
C.C. N° 1.098.663.314 de Bucaramanga
T.P. N° ° 225481 del C.S. J

 Escaneado con CamScanner



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BERRIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230220154172421672

Nro Matrícula: 019-6127

Pagina 1 TURNO: 2023-019-1-966

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 09:01:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE"
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 019 - PUERTO BERRIO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: PUERTO BERRIO VEREDA: PUERTO BERRIO

FECHA APERTURA: 16-05-1991 RADICACIÓN: 216 CON: CERTIFICADO DE: 16-05-1991

CODIGO CATASTRAL: 05579010000290008000100000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA Y LINDEROS SE ENCUENTRAN ANOTADOS EN EL JUICIO DE SUCESION DEL JUZGADO PROMISCUO DEL CTO DE PUERTO BERRIO, AUTO 03-04-59, SEGUN LO ORDENADO EN EL DECRETO 1711 ARTICULO 11 DE 1984.- ANTES VEREDA: PUERTO BERRIO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 16 CARRERA 5 CASA DOS PLANTAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-1960 Radicación: S/N

Doc: SENTENCIA S/N DEL 03-04-1959 JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ RESTREPO EFRAIN

A: PEREZ VIUDA DE GOMEZ OLIMPA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-11-1991 Radicación: 730

Doc: ESCRITURA 496 DEL 05-11-1991 NOTARIA DE DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION EJIDO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EL MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO (A)

A: PEREZ VIUDA DE GOMEZ OLIMPA

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BERRIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230220154172421672

Nro Matrícula: 019-6127

Pagina 2 TURNO: 2023-019-1-966

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 09:01:39 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-05-1992 Radicación: 387

Doc: ESCRITURA 342 DEL 28-05-1992 NOTARIA DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ VIUDA DE GOMEZ OLIMPA

X

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-06-2011 Radicación: 1108

Doc: OFICIO 476 DEL 13-04-2011 JUZGADO 2 PROMISCO MUNICIPAL DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO HIPOTECA (RDO.2011-00105)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO GANADERO HOY BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA BBVA COLOMBIA

A: PEREZ VIUDA DE GOMEZ OLIMPA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-01-2013 Radicación: 2013-019-6-25

Doc: OFICIO 1290 DEL 03-12-2012 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA BBVA

A: PEREZ VDA. DE GOMEZ OLIMPA

CC# 21924615 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-02-2013 Radicación: 2013-019-6-149

Doc: OFICIO 027 DEL 28-01-2013 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA

A: PEREZ VDA. DE GOMEZ OLIMPA

CC# 21924615 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-11-2015 Radicación: 2015-019-6-2015

Doc: OFICIO 738 DEL 15-08-2014 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BERRIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230220154172421672

Nro Matricula: 019-6127

Pagina 3 TURNO: 2023-019-1-966

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 09:01:39 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.

NIT# 8600030201

A: PEREZ VDA. DE GOMEZ OLIMPA

CC# 21924615

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-11-2015 Radicación: 2015-019-6-2016

Doc: ESCRITURA 672 DEL 21-10-2015 NOTARIA UNICA DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$80,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ VDA. DE GOMEZ OLIMPA

CC# 21924615

A: GOMEZ PEREZ EFRAIN ALBERTO

CC# 3550777 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-10-2022 Radicación: 2022-019-6-1848

Doc: OFICIO 196 DEL 29-09-2022 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE PUERTO BERRIO DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0469 DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO RADICADO N° 2022-00096

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUCESION DE EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ

A: GOMEZ PEREZ JOHN GUILLERMO

CC# 70121003

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2021

Fecha: 17-04-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BERRIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230220154172421672

Nro Matrícula: 019-6127

Pagina 4 TURNO: 2023-019-1-966

Impreso el 20 de Febrero de 2023 a las 09:01:39 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-019-1-966

FECHA: 20-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Piedad Cecilia Arango Ruiz

El Registrador: PIEDAD CECILIA ARANGO RUIZ

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRÍO
Trece de julio de dos mil veintidós

Radicado	05579 31 03 001 2022 0006600
Proceso	VERBAL –REIVINDICATORIO-
Demandante	SUCESIÓN DE EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ
Demandado	JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ
Asunto	ADMISIÓN DE DEMANDA
Providencia	2021-I 186

MARIA LEIDA RUZ VELÁSQUEZ y JOSÉ DAVID GÓMEZ RUA, actuando cónyuge sobreviviente y heredero de EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ, respectivamente, promueven demanda reivindicatoria en contra de **JOHN GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ**.

Mediante auto del 6 de julio de 2022 se inadmitió la demanda, concediéndole a la parte actora el término de cinco días para que subsanara las deficiencias formales expuestas en dicha providencia. Dentro del término legal, la parte actora presentó escrito, actuando conforme a las exigencias del despacho, excluyendo algunas pretensiones y desistiendo de la medida cautelar.

De esta manera, la demanda reúne los requisitos previstos en el artículo 82 del Código General del Proceso, por lo que será admitida. En consecuencia, se ordenará la notificación personal del auto admisorio al demandado, en la forma prevista en la Ley 2213 de 2022, corriéndole traslado por el término de 20 días.

Por lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío.

RESUELVE

ADMITIR la demanda reivindicatoria promovida por **MARIA LEIDA RUZ VELÁSQUEZ y JOSÉ DAVID GÓMEZ RUA**, actuando cónyuge sobreviviente y heredero de EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ, respectivamente, en contra de **JOHN GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ**, a quien deberá notificársele personalmente el auto admisorio de la demanda, brindándosele el término de 20 días de traslado.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ ANDRÉS GALLEGO RESTREPO
JUEZ

Firmado Por:
Jose Andres Gallego Restrepo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Puerto Berrio - 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: **1dfd8301ba3c4b7c03cff32af1428179d7f90c88e8332cee6ea72dc32f2531**

Documento generado en 13/07/2022 04:47:13 PM

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



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



Señores

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Puerto Berrío

Referencia: Proceso verbal-Acción Reivindicatoria
Demandante: María Leída Rúa Velásquez y José David Gómez Rúa
Demandado: John Guillermo Gómez Pérez.
Radicado:

ASUNTO: Contestación demanda-Excepciones de mérito.

MARÍA DEL CARMEN UTRIA GÓMEZ, mayor de edad, con domicilio profesional en el municipio de Puerto Berrío (Ant.), abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía nro. 1.039.682.884 de Puerto Berrío, Antioquia, y Tarjeta Profesional N° 218.560 del C.S. de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada de confianza del señor John Guillermo Gómez Pérez, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía nro. 70.121.003, en su nombre me dirijo ante su despacho con el ánimo de responder la demanda de la referencia, en los términos que a continuación se consignan:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO. Es cierto, el fragmento transcrito hace parte del documento que se menciona, según se desprende del documento que reposa en el expediente y que fue aportado por los ilegítimos demandantes.

AL HECHO SEGUNDO. Es cierto, el fragmento transcrito hace parte del documento que se menciona, según se desprende del documento que reposa en el expediente y que fue aportado por los ilegítimos demandantes.

AL HECHO TERCERO. Es parcialmente cierto. Por cuanto el pago y la entrega material del inmueble nunca se materializó. La compraventa de este y otros inmuebles en cabeza del señor Efraín Alberto Gómez Pérez se realizaron a través de simulación relativa y con artificios, como se demostrará en su momento procesal, demostración que permitirá afirmar que los hoy demandantes no están legitimados por activa para interponer la presente acción reivindicatoria.

Y es cierto en cuanto a la existencia de la escritura pública N° 672 del 21 de octubre de 2015.

AL HECHO CUARTO. Es parcialmente cierto. Mi mandante afirma que se encuentra en posesión de buena fe del inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 019 -0006127 ORIP, desde mediados del año 1984, posesión que ha ejercido de manera pacífica, quieta, publica e ininterrumpida; además, ha realizado acciones de señor y dueño, con su propio peculio y del patrimonio de la sociedad conyugal vigente, ha modificado su estructura arquitectónica y estructural, realizando obras de mantenimiento y conservación, (que a la postre aumentaron el valor catastral y el valor comercial del inmueble), pagando el impuesto predial, disponiendo del bien, percibiendo sus frutos civiles que han ingresado a su propio patrimonio.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



Y es cierto en cuanto el fragmento transcrito del documento que se menciona, según se desprende del documento que reposa en el expediente y que fue aportado por los demandantes

AL HECHO QUINTO. Es cierto. Sin duda alguna

AL HECHO SEXTO. No es cierto, es de indicar que mi defendido ha tenido y tiene la calidad de poseedor desde mediados del año 1984 situaciones contrarias a las apreciaciones subjetivas de los ilegítimos demandantes.

De igual manera señor Juez, debo advertir con todo respeto que la redacción de las situaciones fácticas de este numeral hace difícil emitir un pronunciamiento por cuanto se acumulan varios hechos que no están debidamente determinados, clasificados y numerados, me pronunciaré de la siguiente manera:

Mi mandante manifiesta que jamás recibió el inmueble en calidad de administrador de parte de su señora madre ni del señor Efraín Alberto Gómez Pérez; puesto que este afirma que se encuentra en posesión del inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 019 0006127-ORIP, desde mediados del año 1984, posesión que ha ejercido mi poderdante de manera pacífica, quieta, publica e ininterrumpida; además ha realizado acciones de señor y dueño, modificando su estructura arquitectónica y estructural, realizando obras de mantenimiento y conservación (que a la postre aumentaron el valor catastral y el comercial del inmueble), disponiendo del inmueble, haciendo actos de señor y dueño, además de percibir sus frutos civiles, que han ingresado a su patrimonio familiar.

Situación contraria a las apreciaciones subjetivas indicadas por los hoy demandantes en ese hecho, es que el señor Efraín Alberto Gómez Pérez, a través de oficio del 14 de mayo del 2016 (visible a folio 76 del libelo demandatorio), confesó que no ha entregado en administración el inmueble objeto de esta reivindicación a mi defendido, así:

“(..). Me permito anunciales que el sr JOHN GUILLERMO GOMEZ (Aparente arrendador) **NO CUENTA CON NINGUNA AUTORIZACION MIA PARA ARRENDAR NI PARA COBRAR LOS ARRIENDOS. POR CONSIGUIENTE, A PARTIR DE LA FECHA, UNA VEZ LEGALICE MI AUTENTICIDAD COMO DUEÑO DEL BIEN QUE UDS OCUPAN, PROCEDEMOS A LA FIRMA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, DE ACUERDO A LAS NORMAS LEGALES Y LOS MAS PRONTO POSIBLE (sic).**

“Para su respectivo conocimiento y respaldo, **me permito sugerirle que le exijan presente o exhiba el Certificado de Tradición donde figure su nombre como propietario del Inmueble o que se encuentre facultado por mí, para que ejerza los cobros de arrendamiento. (...).**” (negrillas fuera de texto).

Igual manifestación hace en junio 16 de 2016, mediante comunicación dirigida a LUIS FERNANDO BORRAY (arrendatario del apartamento 1-03, que hace parte del inmueble pretendido en reivindicación), a través de a su apoderada NADYA MARCELA PEÑA PACHECO, en el numeral SEGUNDO:

“(...) Para su conocimiento que el único propietario actual del inmueble es él, y no otras personas, mostrando físicamente las escrituras públicas del inmueble y el respectivo Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria, con el fin de realizar



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



contrato de arrendamiento para que se le pagara canon de arrendamiento a él mismo por ser el propietario del inmueble o **la persona autorizada** por él quien es el señor **ALFONSO DE JESUS GOMEZ SERNA, identificado con la cedula de ciudadanía 3.547.249 de Pto Berrio**” (resaltos y negrillas fuera de texto)”¹

En el numeral CUARTO del mismo documento manifiesta:

“(…)... de igual forma hacemos claridad que ustedes no han celebrado ningún tipo de contrato de arrendamiento con el propietario EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ, **ni con otra persona autorizada por el propietario**” (subrayas y negrillas fuera de texto).²

Dentro del informe del perito Luis Fernando Díaz, rendido el 31 de agosto de 2017, dentro de la querella No 007-2016, el querellando Efraín Alberto Gómez manifestó:

“(…) Desde el 2014, siempre le he reclamado los arrendamientos y él ha hecho caso omiso;

En el año 2015, más precisamente en octubre, elevamos a escritura pública el inmueble mi mama y yo. **Quedando yo como propietario.**

En razón a todo lo anterior, y en vista de que desde que **hice las escrituras a nombre mío, los reclamos de los arriendos y de la posesión del inmueble se recrudecieron de mi parte hacia John.**”

En vista que no quería tener más problemas con Jhon, los que venía teniendo desde el año 2014, decidí vender lo que legalmente es mío, y en razón de ello puse el aviso”³
(Resaltos y negrillas fuera de texto)

Deviene sin hesitación alguna, que mi poderdante jamás ha sido administrador del bien que hoy se pretende en reivindicación, como faltando a la verdad los demandantes lo afirman en este hecho. Téngase en cuenta, que la razón natural y la sana crítica, enseñan que con quien se tienen discrepancias, de tal grado, no se celebra este tipo de acuerdo.

De otra parte, es totalmente falso que mi poderdante haya administrado otro inmueble de propiedad del difunto ni de ninguna otra persona, mi mandante afirma que jamás ha rendido cuentas por los frutos civiles recibidos del bien inmueble que se pretende en reivindicación en este proceso ni al difunto ni a ninguna otra persona y esto obedece a que mi poderdante se encuentra en posesión del inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 019-0006127 – ORIP, desde mediados del año 1984.

AL HECHO SÉPTIMO. Es falso, mi defendido jamás ha actuado como administrador del inmueble objeto de este proceso, sino como poseedor, ejerciendo los derechos como tal.

¹ Prueba documental N° 1 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 35)

² Prueba documental N° 1 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 36)

³ Prueba documental N° 2, que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 43)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



Señor Juez lo manifestado por los hoy demandantes no contrasta con el contenido del oficio en mención (visible a folio 76 del libelo demandatorio), además, para delegar es necesario constituirse en mandatario y afirma mi mandante que nunca creó relación jurídica, ni existió vínculo contractual ni verbal, ni bajo documento, con el señor Efraín Alberto Gómez Pérez ni con ninguna otra persona, jamás le rindió cuentas a este señor ni a ninguna otra persona, deviene entonces que no se puede dar fin a una relación jurídica que nunca existió.

Prueba inequívoca de que en ningún momento el señor Efraín Alberti Gómez Pérez, haya delegado la supuesta “administración del inmueble”, es que mi mandante percibe los frutos desde el momento en que tomó posesión y ejerce la misma quieta, publica y pacíficamente, sin reconocer dueño alguno, habilitándolo para su explotación económica, añádasela pasividad del espurio comprador, que desde la supuesta compra y solo hasta la presentación de la presente demanda viene a reclamar frutos civiles, a pesar de tener que mi poderdante no rendía cuentas sobre los frutos civiles.

Con las razones expuestas en la contestación del hecho SEXTO, permiten inferir sin duda alguna, que mi poderdante jamás actuó como administrador del bien inmueble pretendido en este proceso y que las afirmaciones de los demandantes son falaces.

AL HECHO OCTAVO. Es parcialmente cierto, mi poderdante interpuso querella civil de policía por perturbación a la posesión, no solo por el envío de los oficios indicados en el hecho anterior sino por la forma violenta de como ingresó el señor Efraín Alberto Gómez Pérez al inmueble que se pretende en reivindicación.

Querella que terminó con fallo favorable a los intereses de mi defendido tanto en primera como en segunda instancia, por cuanto las pruebas demostraron que mi poderdante ha ocupado y ocupa de manera pacífica, quieta, publica e ininterrumpida el predio pretendido en reivindicación desde mediados del año 1984.

AL HECHO NOVENO. Es parcialmente cierto; en cuanto a la contestación de la querella y en cuanto al contenido de la contestación es una apreciación subjetiva de los ilegítimos demandantes.

AL HECHO DÉCIMO. Es cierto. El fragmento transcrito hace parte del documento que se menciona, según se desprende del documento que reposa en el expediente y que fue aportado por los ilegítimos demandantes, muestra inequívoca de los actos de señor y dueño de mi mandante.

AL HECHO DECIMOPRIMERO: Es cierto. El fragmento transcrito hace parte del documento que se menciona, según se desprende del documento que reposa en el expediente y que fue aportado por los ilegítimos demandantes.

AL HECHO DECIMOSEGUNDO: Es cierto. El fragmento transcrito hace parte del documento que se menciona, según se desprende del documento que reposa en el expediente y que fue aportado por los demandantes.

AL HECHO DECIMOTERCERO: Es cierto. El fragmento transcrito hace parte del documento que se menciona, según se desprende del documento que reposa en el expediente y que fue aportado por los demandantes.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



AL HECHO DECIMOCUARTO: Es cierto, decisión que todas luces confirmó la posesión ejercida por mi defendido por mas veintiséis (26) años.

AL HECHO DECIMOQUINTO: Es cierto que el señor Efraín Alberto Gómez Pérez carecía y carece de posesión material sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 019-0006127 de la ORIP Puerto Berrío (Ant.), no solo desde la fecha señalada sino desde mucho antes de la “supuesta compraventa del bien inmueble (21 de octubre del 2015)”;

toda vez que quien la ha ejercido de manera pacífica, quieta, publica e ininterrumpida desde mediados del año 1984, es precisamente mi representado; fecha a todas luces anterior a la supuesta “compraventa”.

AL HECHO DECIMOSEXTO: No me consta, además no es un hecho relevante para el tipo de acción aquí invocada, faltando a la técnica procesal.

AL HECHO DECIMOSÉPTIMO: Es cierto, mi defendido aportó mencionadas pruebas dentro de la querella civil de policía dada su condición de legítimo poseedor.

AL HECHO DECIMOOCCTAVO: Es falso, el señor Efraín Alberto Gómez Pérez entró en forma violenta a los apartamentos 2-01, 2-02, 2-03 y 1-04, los cuales no estaban abandonados sino simplemente estaban desocupados, y el citado difunto entró en forma violenta rompiendo chapas y puertas, esta actuación fue posterior a la fecha de radicación de la querella (24 de mayo de 2016) y dentro del trámite de la misma, como era costumbre del señor Efraín Alberto Gómez Pérez, no acató la ley e hizo caso omiso la orden impartida por la funcionaria de la inspección municipal de policía. Por esta nueva perturbación violenta, mi poderdante acudió nuevamente a la protección policial.

AL HECHO DECIMONOVENO. No me consta cierto, sin embargo cabe agregar que los daños fueron provocadas por el mismo señor Efraín Alberto Gómez Pérez, con el ánimo de demostrar señorío, reparaciones que no fueron reconocidas en los fallos de primera y segunda instancia de la querella 007-2016, por haberse realizado durante la ocupación violenta e ilegal, tal como se señaló en las sentencias de la querella, puesto que esta actuación fue posterior a la fecha de radicación (24 de mayo de 2016) y dentro del trámite de la misma. Posteriormente, mi mandante hizo las reparaciones de los daños realizados en los apartamentos, en particular el apartamento 1-04, en el cual destruyó pisos y cocinas.

AL HECHO VIGÉSIMO. Es parcialmente cierto, en cuanto a la suscripción del contrato, dado la condición de poseedor de mi defendido, quien usufructúa el inmueble, siendo este uno de los elementos constitutivos de la posesión, percibiendo los arriendos para la época en que ha estado ocupado el mismo.

Además, cabe indicar que en este hecho se pretende soterradamente una pretensión, faltando a la técnica procesal y por lo tanto no es este el momento procesal para que mi representado se pronuncie y adviértase que la posesión ejercida por mi defendido ha sido de buena fe.

AL HECHO VIGESIMOPRIMERO. Es parcialmente cierto, en cuanto a la suscripción del contrato, dado la condición de poseedor de mi defendido, quien usufructúa el inmueble, siendo este uno de los elementos constitutivos de la posesión, percibiendo los arriendos para la época en que ha estado ocupado el mismo.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



Además, cabe indicar que en este hecho se pretende soterradamente una pretensión, faltando a la técnica procesal y por lo tanto no es este el momento procesal para que mi representado se pronuncie y adviértase que la posesión ejercida por mi defendido ha sido de buena fe.

AL HECHO VIGESIMOSEGUNDO. Es parcialmente cierto, en cuanto a la suscripción del contrato, dado la condición de poseedor de mi defendido, quien usufructúa el inmueble, siendo este uno de los elementos constitutivos de la posesión, percibiendo los arriendos para la época en que ha estado ocupado el mismo.

Además, cabe indicar que en este hecho se pretende soterradamente una pretensión, faltando a la técnica procesal y por lo tanto no es este el momento procesal para que mi representado se pronuncie y adviértase que la posesión ejercida por mi defendido ha sido de buena fe.

AL HECHO VIGESIMOTERCERO. Es cierto que el señor Efraín Alberto Gómez Pérez suscribió el citado contrato, pero cabe reseñar que dicho contrato fue suscrito durante la ocupación ilegal de este apartamento y mientras se daba trámite a la querella de policía instaurada el 24 de mayo de 2016. Obsérvese que la fecha de suscripción del contrato es del 29 de diciembre de 2017, fecha posterior a la de instaurar la querella por mi mandante, prueba inequívoca de la omisión por parte del señor Efraín Alberto Gómez Pérez de acatar la orden de la inspectora de conservar el statu quo.

Además, cabe indicar que en este hecho se pretende soterradamente una pretensión, faltando a la técnica procesal y por lo tanto no es este el momento procesal para que mi representado se pronuncie y adviértase que la posesión ejercida por mi defendido ha sido de buena fe.

AL HECHO VIGESIMOCUARTO. Es cierto que el señor Efraín Alberto Gómez Pérez suscribió el citado contrato, pero cabe reseñar que dicho contrato fue suscrito durante la ocupación ilegal de este apartamento y mientras se daba trámite a la querella de policía instaurada el 24 de mayo de 2016. Obsérvese que la fecha de suscripción del contrato es del 16 de enero de 2018, fecha posterior a la de instaurar la querella por mi mandante, prueba inequívoca de la omisión por parte del señor Efraín Alberto Gómez Pérez de acatar la orden de la inspectora de conservar el statu quo.

Además, cabe indicar que en este hecho se pretende soterradamente una pretensión, faltando a la técnica procesal y por lo tanto no es este el momento procesal para que mi representado se pronuncie y adviértase que la posesión ejercida por mi defendido ha sido de buena fe.

AL HECHO VIGESIMOQUINTO. No es cierto, como se ha manifestado mi defendido desde mediados del año 1984 viene ejerciendo la posesión de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpidamente, sin vulneración de derechos a terceros. Siendo un poseedor de buena fe.

De igual manera los demandantes están faltando **a la técnica procesal**, al invocar soterradamente una pretensión, no siendo el momento procesal para que mi representado se pronuncie y reitérese que la posesión ejercida por mi defendido ha sido de buena fe.

AL HECHO VIGESIMOSEXTO. Es cierto, mi representado fue convocado a audiencia de conciliación extrajudicial, la cual fue declarada fallida.

Cabe agregar, que, a pesar de la existencia de la citada conciliación, la misma se hizo por el señor Efraín Alberto Gómez Pérez, quien hasta el presente nunca le notificó proceso



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



reivindicatorio iniciado por él en contra de mi defendido, razón por la cual los hoy demandantes no pueden pretender la utilización de la misma para agotar el requisito de procedibilidad.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO DE LA DEFENSA.

Señor Juez nos oponemos a la totalidad de las PRETENSIONES de la demanda, pues tal y como se demostrará en el proceso, el demandado ha tenido la aprehensión material del predio que ocupa actualmente, lo ha poseído en nombre propio con ánimo de señor y dueño, ha ejercido dicha posesión de buena fe; mi mandante afirma que se encuentra en posesión de buena fe del inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 019-0006127 de la ORIP, desde mediados del año 1984, posesión que ha ejercido mi poderdante de manera pacífica, quieta, publica e ininterrumpida; además, ha realizado acciones de señor y dueño, con su propio peculio, ha modificado su estructura arquitectónica y estructural, realizando obras de mantenimiento y conservación, (que a la postre aumentaron el valor catastral y el valor comercial del inmueble), pagando el impuesto predial, disponiendo del bien, percibiendo sus frutos civiles que han ingresado a su patrimonio familiar.

De igual manera, es necesario reiterar que mi representado ostenta de buena fe la posesión del predio que ocupa desde mediados del año 1984, año en que la señora madre del hoy demandado, entregó el predio que se encontraba abandonado e inhabitable y que ninguna persona le ha reclamado el mismo; extrañamente solo hasta ahora pretenden la reivindicación del mismo los ilegítimos demandantes del inmueble cuya titularidad la ostentaba el de cujus señor Efraín Alberto Gómez Pérez, quien en vida a pesar de la supuesta compra hecha a la anterior titular, el 21 de octubre de 2015, solo ahora vienen a reclamar en el actual proceso, endilgándole al demandado un actuar de mala fe que en nada se compadece con la realidad.

Así las cosas, con fundamento en los artículos 673, 762, 764, 768 y, 769 del Código Civil a mi representado le asiste el derecho de adquirir por prescripción el dominio del predio en disputa, por haberlo poseído de buena fe por más de 30 años de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida.

Así mismo, es preciso resaltar que en virtud de su posesión de buena fe, en una eventual sentencia condenatoria de restituir el predio reclamado, a mi representado no está obligado a restituir frutos, ni los percibidos antes de la demanda ni los posteriores a ella, esto conforme a los artículo 964 del Código Civil; además al reconocimiento de las expensas necesarias y mejoras útiles contempladas en los artículos 965 y 966 del Código Civil, que como bien se ha estimado por mi poderdante, ingeniero civil, en la suma de doscientos ochenta y dos millones doscientos treinta y tres mil quinientos cuarenta y seis pesos (\$282 233 546). Sin embargo, a fin de dar cumplimiento al artículo 96 del CGP, me pronunciare a cada una de las pretensiones, así:

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Nos oponemos, por ser mi mandante poseedor irregular de buena fe y además de tener el derecho a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Nos oponemos, por ser mi mandante poseedor irregular de buena fe, por ello le acompaña el derecho a la prescripción adquisitiva extraordinaria de



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



dominio, la cual no exige justo título ni buena fe, conforme al numeral 2° del artículo 2531 del Código Civil, en ella se presume de derecho la buena fe.

A LA PRETENSIÓN TERCERA: Nos oponemos, por ser mi mandante poseedor irregular de buena fe, por ello le acompaña el derecho a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la cual no exige justo título ni buena fe, conforme al numeral 2° del artículo 2531 del Código Civil, en ella se presume de derecho la buena fe.

Mi mandante siempre ha obrado conforme a los mandatos de HONESTIDAD, LEALTAD Y SINCERIDAD, bacilares del artículo 83 de la Carta Política.

A LA PRETENSIÓN QUINTA: Nos oponemos mi mandante es poseedor de buena fe, y conforme al artículo 964 del código civil, no está obligado a restituir frutos naturales y civiles.

A LA PRETENSIÓN SEXTA: Nos oponemos mi mandante es poseedor de buena fe, y conforme al artículo 964 del código civil, no está obligado a restituir frutos naturales y civiles.

A LA PRETENSIÓN SEPTIMA: Nos oponemos mi mandante es poseedor de buena fe, y conforme al artículo 964 del código civil, no está obligado a restituir frutos naturales y civiles.

A LA PRETENSIÓN OCTAVA: Nos oponemos mi mandante es poseedor de buena fe, y conforme al artículo 964 del código civil, no está obligado a restituir frutos naturales y civiles.

A LA PRETENSIÓN NOVENA: Nos oponemos mi mandante es poseedor de buena fe, y conforme al artículo 964 del código civil, no está obligado a restituir frutos naturales y civiles.

A LA PRETENSIÓN DÉCIMA: Nos oponemos mi mandante es poseedor de buena fe, y conforme al artículo 964 del código civil, no está obligado a restituir frutos naturales y civiles.

A LA PRETENSIÓN DECIMAPRIMERA: Nos oponemos, por ser mi mandante poseedor de buena fe y además de tener el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio.

A LA PRETENSIÓN DECIMASEGUNDA: Nos oponemos por ser mi mandante poseedor de buena fe, y en un eventual fallo contrario a su derecho a la prescripción adquisitiva de dominio mi defendido tiene derecho conforme a los artículos 964, 965, 966, 969 y 970 del Código Civil.

Además, mi mandante es poseedor irregular de buena fe, por ello le acompaña el derecho a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la cual no exige justo título ni buena fe, conforme al numeral 2° del artículo 2531 del Código Civil, en ella se presume de derecho la buena fe.

A LA PRETENSIÓN DECIMATERCERA: Nos oponemos, por ser mi mandante poseedor de buena fe y además de tener el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio.

A LA PRETENSIÓN DECIMACUARTA: Nos oponemos por ser mi mandante poseedor de buena fe, y en un eventual fallo contrario a su derecho a la prescripción adquisitiva de dominio mi defendido tiene derecho conforme a los artículos 964, 965, 966, 969 y 970 del Código Civil.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



A LA PRETENSIÓN DECIMAQUNTA: Nos oponemos.

A LA PRETENSIÓN DECIMASEXTA: Nos oponemos.

A LA PRETENSIÓN DECIMASEPTIMA: Nos oponemos.

A LA PRETENSIÓN DECIMAOCTAVA: Nos oponemos.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

De conformidad con el numeral 3 del artículo 96 del Código General del Proceso propongo en contra de las pretensiones de la demanda, las siguientes:

1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN FAVOR DEL POSEEDOR

Manifiesta mi poderdante que su estado civil es casado, con sociedad conyugal vigente con la señora María Patricia López Acevedo, cedula de ciudadanía No 21.931.688.

INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA DECLARATIVA DE PERTENENCIA POR VÍA DE EXCEPCIÓN.

De conformidad con el numeral 6 inciso primero del artículo 375 del C.G.P, si el despacho lo considera pertinente, en el auto mediante el cual se profiera la admisión del procedimiento de declaración de pertenencia por vía de excepción de mérito, se servirá ordenar la inscripción del mismo en el folio de matrícula inmobiliaria N° 019-0006127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío (Ant).

De conformidad con la regla 1 y el párrafo 1 del artículo 375 del C. G. P, mi poderdante ejerce su derecho a solicitar que se declare la Prescripción Adquisitiva de Dominio en su favor, con fundamento en los siguientes

HECHOS:

PRIMERO: El señor John Guillermo Gómez Pérez ha ejercido actos de señor y dueño en forma quieta, publica, pacífica e ininterrumpidamente desde mediados del año 1984, sobre el inmueble ubicado en la Calle 60 N° 5-06-02/12/16 de Puerto Berrio, Antioquia, identificado con el número de matrícula inmobiliaria N.º 019-006127 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Puerto Berrio, Antioquia.

SEGUNDO: Al encontrarse el inmueble en total abandono e inhabitable mi poderdante para mediados del año 1984 accedió al inmueble en forma pacífica y sin violencia alguna, con el consentimiento de su señora madre Olimpa Pérez (Q.E.P.D), tomando mi poderdante desde ese momento la posesión del inmueble, ejerciendo actos de señorío realizando las adecuaciones necesarias para explotarlos económicamente y utilizarlo como su vivienda y domicilio, teniéndolo bajo su esfera de custodia, usufructo, lo transformó, cambiándole la destinación económica y funcional, pues de locales comerciales e inquilinato paso a ser apartaestudios y viviendas, desde esa fecha mi defendido ha preservado el bien, ha evitado



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



su destrucción, todos estos actos siempre a la vista pública sin ocultamientos, conducta que ha sido explícita ante los demás como de propietario.⁴

TERCERO: Para mediados del año 1984, fecha en la cual mi defendido comenzó a ejercer la posesión del inmueble este se encontraba desocupado, en total abandono e inhabitable por su mal estado, pues la cubierta del segundo piso estaba prácticamente caída, se encontraba carente de baños y deficientes redes eléctricas y sin servicios públicos.

CUARTO: Para mediados del año 1984, fecha en la cual mi defendido comenzó a ejercer la posesión del inmueble su estructura era la siguiente: En el primer piso estaba dividido en dos locales, con los servicios de agua y luz suspendidos, al segundo piso se accedía por una escaleras que se bifurcaban en dos para acceder al margen izquierda y el margen derecha, sin puertas, con divisiones en cancel totalmente podridas, techo en zinc y en teja de Eternit, con algunas hojas desprendidas por la acción de los vientos y la estructura en madera colapsada.

El frontis o fachada de toda la edificación estaba en adobe de concreto a la vista, sin revocar o pañetar.

QUINTO: Con el propósito de lograr que el inmueble fuera habitable mi defendido procedió hacer las siguientes obras de construcción⁵ así:

En el periodo de mediados del año 1984 a 1985

En primer piso, realizó los llenos estructurales del local situado sobre la calle 16 (hoy calle 60); se construyeron cuatro apartaestudios, con sus respectivos baños, cocinas, pisos en tableta y otros en baldosa, ventanas, puertas en interiores en madera y exteriores metálicas y una en aluminio, se resanó la cosa de cubierta, que algunas partes mostraba el refuerzo, se hicieron las correspondientes instalaciones interiores de energía y de acueducto y a cada uno se le instalaron sus respectivos contadores de energía y agua, al interior se construyeron muros divisorios, se revocaron, estucaron y pintaron, quedando así habilitados para su explotación económica.

Para esa época mi poderdante los alquiló y percibió los usufrutos; además, era quien les hacía el mantenimiento (pinturas, goteras, arreglos), los materiales, mano de obra, equipos y herramientas fueron suministrados por mi mandante de su propio peculio.

En el periodo de 1992 a 1993.

En la planta del segundo piso, se construyeron tres apartamentos, dos en la margen izquierda y un grande en la margen derecha (entrando).

Se construyó la cubierta en teja de barro con entramado de madera tablilla de pino ciprés, se colocó un mortero estructural (310 Kg/cm²) para reforzar la losa de entre piso; el piso se instaló en tableta de gres, se hicieron muros divisorios en adobe, revoque, estuco, pintura, se construyeron los baños y se dotaron con sus respectivos aparatos sanitarios, se instalaron poyos de cocinas en acero inoxidable, se instalaron lavaderos prefabricados y los

⁴ Prueba documental N° 22 (Folios 149-162)

⁵ Ídem



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



apartamentos se dotaron de servicios de agua y energía. El apartamento del margen derecha, en razón de que mi poderdante lo ocuparía como su domicilio, lo construyó con detalles especiales: dotados con dos baños, uno en la alcoba principal y uno social, tres alcobas, pisos en tableta de alfa gres, guarda escobas en alfa gres, zócalos en tableta de alfa gres, una pared en tableta, revoque, estuco y pintura en paredes, puertas exteriores de los balcones en aluminios, puerta vidrieras, cielo falso inicialmente en hojas de fibrocemento y luego se cambió a tablilla de pino ciprés, se construyó losa sobre cocina para tanque de agua, patio de ropas, se instaló aire acondicionado en la alcoba principal.

En el periodo de 1994 a la fecha.

Mi defendido le ha realizados obras de mantenimiento al inmueble cada uno de los apartamentos, consistentes en pintura, arreglo de techos, reparación de bajantes, reparaciones eléctricas, reparaciones hidro sanitarias, construcciones de andenes, al inmueble en cada uno de sus apartamentos, construyendo alares en tablilla y teja de barro.

Es de resaltar que para el año 2017, mi defendido debió reconstruir el apartamento 1-04, ubicado en la primera planta, lo anterior por los actos de violencia del señor Efraín Alberto Gómez Pérez, quien destruyó los pisos, la cocina, los baños, dejando el inmueble inhabitable. Mi poderdante procedió a hacer todas las reparaciones necesarias, incluyendo la instalación de pisos en cerámicas, guarda escobas, sanitarios, enchapes en cocina, instalación de pozuelo en acero inoxidable, etc.

SEXTO: Las reformas, construcciones, demoliciones, evacuación de escombros, se hicieron públicas, pues para todo ello se requirió material de construcción (arena y gravilla, ladrillos) que se deposita en el antejardín; y debido a la altura del edificio, se armaron gran cantidad de andamios (para el revoque e instalación de tableta exterior), hecho por demás llamó la atención de los transeúntes y vecinos. La nueva cara del edificio mejoró el entorno arquitectónico de la zona.

SEPTIMO: Durante la construcción, mantenimiento y remodelación, jamás persona alguna reclamó a mi defendido por las obras que estaba realizando en el inmueble, hoy objeto de la presente acción.

OCTAVO: Durante la construcción, mantenimiento y remodelación, la señora Olimpa Pérez (Q.E.P.D) jamás le reclamó a mi defendido por la realización de esas obras, ni mucho menos por los frutos civiles, es decir por la explotación económica que realizaba en el inmueble a favor de mi poderdante.

NOVENO: Las reformas, construcciones, mantenimientos y adecuaciones del inmueble, permitieron la explotación económica del inmueble en provecho de mi mandante, la aprehensión del inmueble, ha sido quieta publica, pacífica y ha persistido en el tiempo sin solución de continuidad, por más de treinta (30) años.

DÉCIMO: La calidad de “dueño” además la exterioriza mi mandante en el hecho, que públicamente es a quien buscan para el arrendamiento de los apartamentos, para las problemáticas que giran alrededor del mismo (basuras, problemas con los inquilinos-convivencia).

DECIMOPRIMERO: Al momento de la supuesta venta efectuada entre la señora Olimpa Pérez (Q.E.P.D) y el de cujus Efraín Alberto Gómez Pérez (21 de diciembre del 2015), mi



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



defendido venia poseyendo el bien objeto de esta reivindicación, como reiteradamente se ha sostenido, desde mediados del año 1984.

DECIMOSEGUNDO: Mi mandante se encuentra en posesión de buena fe del inmueble identificado con folio de matrícula Nro. No 019-0006127 de la ORIP de manera pacífica, quieta, publica e ininterrumpida; además ha realizado acciones de señor y dueño, con su propio peculio, ha modificado su estructura arquitectónica y estructural, realizando obras de mantenimiento y conservación, (que a la postre aumentaron el valor catastral y el comercial del inmueble), pagando el impuesto predial, disponiendo del bien, percibiendo sus frutos civiles que han ingresado a su patrimonio personal y familiar.

DECIMOTERCERO: El señor John Guillermo Gómez Pérez además de haber tenido como lugar de domicilio y residencia el inmueble objeto de esta reivindicación, lo usufructuó y realiza sobre el predio con ánimo de señor y dueño, todos los actos necesarios tendientes a su sostenimiento y mejoramiento para su valorización.

DECIMOCUARTO: De igual manera, mi prohijado ha realizado con ánimo de señor y dueño el pago de los tributos del inmueble⁶, respectivos servicios públicos domiciliarios.

DECIMOQUINTO: En atención a los hechos enunciados, a mi poderdante le asiste el derecho a obtener en su favor la DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO sobre el bien inmueble objeto del presente proceso.

DECIMOSEXTO: En diligencia de embargo y secuestro realizada el día 29 de mayo del 2013 dentro del proceso ejecutivo 2012-256 que se adelantó en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal, su realización no conlleva a reconocer dominio ajeno⁷ mi defendido presentó contratos de arrendamientos, en su calidad de poseedor, razón por la cual el secuestre, quien tiene el inmueble a nombre del poseedor, mi mandante, le dejó la disposición del inmueble, sin que este haya dejado de ejercer la posesión sobre el mismo, nunca se despojó de ella, así como tampoco rindió cuentas a ninguna persona sobre los canones recibidos, inclusive ni al mismo secuestre. No sobra decir, lo dicho por la Corte sobre el tiempo de permanencia del bien en manos del secuestre⁸ *“El secuestre, por ello, tiene la cosa en lugar y a nombre del poseedor; este sigue poseyéndola a través de aquél, y el tiempo de secuestro aprovecha al poseedor, como si este ejecutase sobre la cosa los actos materiales que integran el estado posesorio”*.

Mi poderdante nunca perdió el señorío sobre el inmueble. Además, la jurisprudencia ha señalado que las medidas cautelares no interrumpen la posesión en los procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria (SC3254-2021- Radicación 15322-31-03-001— 2014-00084-01; aprobada en sesión virtual del 23 de abril de 2021).

Aunque mi mandante se hizo presente la diligencia de secuestre, e hizo oposición al tanto que le dejaron el inmueble en su poder, como arriba lo dije; la corte ha señalado: *“que*

⁶ Prueba documental N° 21 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 147-148)

⁷ CSJ SC 13 de jun. 1999, rad 1999-01248

⁸ CSJ SC sentencia del 28 de agosto de 1973.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



*oponerse o no o ser vencido en el correspondiente tramite la posibilidad de debatir en un declarativo el derecho a la pertenencia o la reivindicación”.*⁹

El hecho de ejercer la oposición o no, en nada frustra su “*derecho a conservar el corpus o el animus, así como de prescribir el dominio, al punto que este puede contar con la posibilidad de promover la acción de pertenencia, de contar los requisitos para ello*”¹⁰.

Cabe agregar, que la señora Olimpa Pérez, en testimonio rendido dentro de la querella 007 reconoció dueño a mi poderdante, en su momento dijo: “(...) Eso se la habían embargado a John”, “John se coge los arriendos”, “John es el que se representa como dueño”.

DECIMOSÉPTIMO. El animus de mi poderdante siempre a ha sido claro, al tanto que a costa de su integridad física y su vida ha defendido su posesión; no se puede pasar por alto, que en una de las tomas ilegales del señor Efraín Alberto Gómez Pérez, en compañía de sus hermanos Elizabeth y Fernando. El primero agredió violentamente con un destornillador a mi poderdante cuando este les recriminaba sobre su actuar violento y el desconocimiento de lo ordenado por la inspección de policía. Hecho que fue denunciado ante la fiscalía¹¹ y puesto en conocimiento de la policía¹² para la protección del señor John Guillermo Gómez, estos hechos fueron presenciado por el señor Luis Fernando Borray Morales, actual inquilino de mi poderdante.

DECIMO OCTAVO. La relación posesoria de mi mandante no se alteró por la diligencia de secuestro del inmueble ni la por la espuria compraventa celebrada entre el señor Efraín Alberto Gómez Pérez y la vendedora; prueba de ello es que previo a la presente demanda, no existió reclamación de parte de la anterior titular ni del actual titular registrado. Mi poderdante siempre ha tenido el “animus domini”, sin muestra de reconocer este en persona alguna. El animus de mi poderdante no fue ni es oculto, siempre fue público y ostensible.

DECIMO NOVENO. Desde que mi poderdante empezó a poseer en nombre propio, y hasta el momento de la presentación de la presente acción, nunca ha sido despojado de su posesión material y ostentado el inmueble como dueño, y nunca ha cesado del animus.

PRETENSIONES DE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN FAVOR DEL POSEEDOR

Previos los trámites reglamentados en los Artículos 368 al 373 y 375 del Código General del Proceso, y de conformidad con los hechos narrados, el acervo probatorio que obrará en el expediente y los fundamentos jurídicos expuestos; sírvase proferir en sentencia, las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Que se declare que pertenece a John Guillermo Gómez Pérez en dominio pleno y absoluto por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble ubicado en la Calle 60 N.º 5-06, 02/12/16 de Puerto Berrío, Antioquia, identificado

⁹ CSJ SC 19903 de noviembre de 2017

¹⁰ Ídem

¹¹ Prueba documental N°19 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 133-144)

¹² Prueba documental N° 20 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 145-146)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



con el número de matrícula inmobiliaria nro. 019-0006127 – ORIP de la oficina de registro de instrumentos públicos de Puerto Berrío, Antioquia, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias; cuyos linderos se encuentra detallados en la escritura N° 672 del 21 de octubre de 2015 y en la ficha predial nro. 1001015001400002000000000.

SEGUNDA: En consecuencia, de la anterior declaración, sírvase ordenar la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria Nro. 019-0006127 ORIP de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío (Ant.).

TERCERA: En caso de oposición, sírvase condenar en costas a la parte excepcionada.

2. SIMULACIÓN RELATIVA

Propongo esta excepción, en caso de no salir adelante la anterior excepción de mérito, a fin de demostrar que el titular inscrito es la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez (Q.E.P.D), quien falleció, el día 24 de mayo de 2017 en la ciudad de Medellín, siendo esta su último lugar de residencia, y que la titularidad en cabeza de Efraín Alberto Gómez Pérez es espuria; cuya consecuencia jurídica es la declaratoria de la nulidad relativa de la presunta venta contenida en la escritura pública N° 672 del 21 de octubre de 2015, y por ello los hoy demandantes no están legitimados por activa para incoar la presente la acción reivindicatoria

SON INDICIOS INEQUÍVOCOS DE LA SIMULACIÓN¹³

Para fines de mis argumentos, me permito con el debido respeto señor Juez hacer un pequeño recorrido sobre la jurisprudencia y la doctrina en torno a los actos de simulación.

SIMULACIÓN RELATIVA- “Demostración del contrato oculto de donación oculto por medio de la prueba indiciaria. En los negocios simulados el precio confesado suele ser uno de los componentes del juego simulatorio, difícil de soslayar, generalmente el precio se confiesa recibido mediante escritura pública para salir al paso al indicio que su no pago generaría, y en este caso, se señaló por el Vendedor haberlos recibido a satisfacción, pero viendo el asunto desde una perspectiva más acorde con los negocios jurídicos simulados en un altísimo porcentaje se confiesa haber recibido el precio en la escritura pública de compraventa cuando se refiere a bienes sometidos a tal solemnidad(...)”

NULIDAD ABSOLUTA- Nulidad de la donación simulada por haber sobrepasado el límite legal permitido sin insinuación. En este tipo de negocios jurídicos, el legislador estableció una restricción previa a su celebración tratándose de inmuebles, consistente en que si el valor de los bienes objeto de donación excede en precio a cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes, se requiere adelantar el correspondiente trámite de insinuación, el cual, voces de la reforma que introdujo el Decreto 1712 de 1989, puede surtirse ante los Notarios y estar incluida en la Escritura Pública que contenga la donación propiamente dicha¹⁴

El acto simulado, refirió el célebre autor italiano Francesco Ferrara, es aquel “que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece. Entre la forma extrínseca y la esencia íntima hay un contraste llamativo: el negocio que, aparentemente, es serio y eficaz, es en sí mentiroso y ficticio, o constituye una

¹³ SC2906-2021 Radicación N° 05001-31-03-017-2008-00402-01 (Aprobado en sesión virtual de ocho de julio de dos mil veintiuno)

¹⁴ 7 Art. 4.- Cuando se trate de bienes para cuya enajenación según la ley, se requiera escritura pública, el mismo instrumento podrá contener la insinuación y la respectiva donación.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



máscara para ocultar un negocio distinto. Ese negocio está destinado a provocar una ilusión en el público, que es inducido a creer en su existencia o en su naturaleza tal como aparece declarada, cuando, en verdad, o no se realizó o se realizó otro negocio diferente del expresado en el contrato¹⁵

A fin de socavar la presunción de la veracidad de negocio jurídico realizado entre la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez (Q.E.P.D) y el señor Efraín Alberto Gómez Pérez de la compraventa protocolizada bajo la escritura pública N° 672 del 21 de octubre de 2015 del inmueble cuya matrícula es Nro. 019-0006127 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, expondré los siguientes:

HECHOS:

Ha señalado la jurisprudencia¹⁶ que son indicios inequívocos de la simulación, entre muchos los siguientes hechos:

1. **La afinidad entre los contratantes.** Adicional al parentesco entre los contratantes, la señora Olimpa Pérez (Q.E.P.D) era la madre del señor Efraín Alberto Gómez y en los últimos años empezó a crear lazos de confianza, nunca vistos, puesto que pese el señor Efraín Alberto residir en Barrancabermeja, poco la visitaba.
2. **La conducta pasiva del comprador.** A pesar que la supuesta venta del inmueble se realizó el 21 de octubre de 2015, no se hizo público tal acto jurídico, puesto que el bien inmueble no le fue entregado materialmente al aparente comprador, al tanto que este trató de tener su aprensión material de manera violenta solo hasta el año 2016 perturbando la posesión quieta, pacífica, publica e interrumpida que ostenta mi defendido quien debió instaurar querrela de policía radicada bajo el número 0007 del 2016, y fue en esa fecha que mi poderdante se enteró de la venta del inmueble que tiene en posesión, razón por la cual a pesar que “el negocio aparentemente”, es serio y eficaz, es en sí mentiroso y ficticio puesto que este se efectuó el 21 de octubre de 2015 y solo hasta la fecha de instauración de la presente demanda se reclama judicialmente, es decir, han pasado aproximadamente seis (6) años y siete (7) meses, en que el aparente comprador se desentendió del inmueble comprado y se despreocupó frente al inmueble objeto de la farsa presentada al exterior y su falta de contacto con él.
3. Ni la señora Olimpa Pérez Viuda de Gómez (Q.E.P.D), ni muchos menos el señor Efraín Alberto Gómez Pérez, hicieron pública, comentaron o indicaron a mi poderdante de la supuesta venta del bien inmueble; a pesar de que este se efectuó el 21 de octubre de 2015. Esto en razón de que como lo manifestó el aparente comprador dentro del informe del perito Luis Fernando Díaz, rendido el 31 de agosto de 2017, así:

“(…) Mi mama le dio la orden también el hizo caso omiso y él se volvió violento con ella y con nosotros los hermanos, recriminándonos por la **repartición** que había hecho mi mamá, en la cual, con mucha anterioridad, él

¹⁵ (FERRARA, Francesco. La simulación de los negocios jurídicos. Colección Grandes Maestros del Derecho Civil. San José: Editorial Jurídica Universitaria 2002, p. 3.

¹⁶ SC2906-2021 Radicación n° 05001-31-03-017-2008-00402-01 (Aprobado en sesión virtual de ocho de julio de dos mil veintiuno)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



había recibido su parte, y por ello, mi mamá, lo excluyó de participar en otras propiedades. Por ello no volvía a la casa donde vivía con mi mamá, acá en el Hoyo, calle 49 No 6-34”¹⁷

De igual manera el aparente comprador señor Efraín Alberto Gómez Pérez, dentro del mismo informe del perito Luis Fernando Díaz, rendido el 31 de agosto de 2017, manifestó:

“(…) Desde el 2014, siempre le he reclamado los arrendamientos y él ha hecho caso omiso;

En el año 2015, más precisamente en octubre, elevamos a escritura pública el inmueble mi mamá y yo. **Quedando yo como propietario.**

En razón a todo lo anterior, y en vista de que desde que **hice las escrituras a nombre mío**, los reclamos de los arriendos y de la posesión del inmueble se recrudecieron de mi parte hacia John.

En vista que no quería tener más problemas con Jhon, los que venía teniendo desde el año 2014, decidí vender lo que legalmente es mío, y en razón de ello puse el aviso”¹⁸ **(Resaltos y negrillas fuera de texto)**

Señor Juez, es un indicio de dicho ocultamiento del aparente negocio jurídico celebrado, puesto que desde la fecha de la aparente compra solo sabían los tres hermanos¹⁹ que se confabularon para sistemáticamente hacerse propietarios de los bienes cuya titular era la señora Olimpa Pérez, en un pacto secreto, esta confabulación llegó a extremos de que las propiedades de la señora Olimpa Pérez (Q.E.P.D) fueron transferidas casi de manera consecutiva sus bienes a sus hijos.

4. El señor Efraín Alberto Gómez Pérez, de manera metódica, se ha apropiado de los bienes cuya titularidad estaba en cabeza de la señora Olimpa Pérez (Q.E.P.D), el habitus, de simulación ha estado presente en contubernio con sus hermanos Elizabeth Gómez Pérez y Fernando Smith Gómez Pérez²⁰ así:

- 4.1 El día 07 de marzo del año 2012, simuló la compra de un predio localizado en la calle 14 N° con carrera 9 con folio de matrícula 019-0009543 de la Oficina de instrumentos públicos de Puerto Berrío, mediante escritura número 106 a favor de su hijo señor Efraín Alberto Gómez Pérez, y que conforme al numeral QUINTO de la escritura se indica:

“Que el precio estipulado entre las partes contratantes para el objeto de la VENTA lo constituye la suma de TREINTA MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS

¹⁷ Prueba documental N° 2, que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 43)

¹⁸ Prueba documental N° 2, que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 43)

¹⁹ Prueba documental N° 18 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 127-132)

²⁰ Ídem



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



(\$30.696.897), pagaderos de contado por parte del comprador y recibidos a entera satisfacción por parte de la vendedora”²¹

4.2 La señora Olimpa Pérez viuda de Gómez (Q.E.P.D), el día sábado **23 de noviembre de 2013**, realizó la venta del 39.22% del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 019-7734 de la Oficina de instrumentos públicos de Puerto Berrio mediante escritura número 0682 a favor de su hijo señor Efraín Alberto Gómez Pérez, y que conforme al numeral QUINTO de la escritura se indica:

“Que el precio estipulado entre las partes contratantes para el objeto de la VENTA lo constituye la suma de VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS SEIS PESOS (\$25.928.506), pagaderos de contado por parte del comprador y recibidos a entera satisfacción por parte de la vendedora”²²

4.3 Seguidamente la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez (Q.E.P.D), el **mismo día sábado 23 de noviembre de 2013**, realizó la venta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 019-6138 de la Oficina de instrumentos públicos de Puerto Berrio mediante escritura numero 0683 a favor de su hijo señor Efraín Alberto Gómez Pérez, que conforme al numeral QUINTO de la escritura se indica:

“Que el precio estipulado entre las partes contratantes para el objeto de la VENTA lo constituye la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES SESENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$66.060.954)**, pagaderos de contado por parte del comprador y recibidos a entera satisfacción por parte de la vendedora”²³

4.4 Posteriormente, dos días después, es decir el 25 de noviembre de 2013; La señora Olimpa Pérez viuda de Gómez (Q.E.P.D), realizó la venta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 019-5317 de la Oficina de instrumentos públicos de Puerto Berrio mediante **escritura número 0684** a favor de su hija señora Elizabeth Gómez de Zapata, y conforme al numeral QUINTO de la escritura se indica

“Que el precio estipulado entre las partes contratantes para el objeto de la VENTA lo constituye la suma de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO ONCE MIL CIENTO DOCE MIL PESOS (\$89.111.112)**, pagaderos de contado por parte del comprador y recibidos a entera satisfacción por parte de la vendedora”²⁴

4.5 El 21 de noviembre de 2015 el señor Efraín Alberto Gómez Pérez compró la propiedad hoy pretendida en reivindicación mediante escritura N° 0672 bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 019-6127 de la Oficina de instrumentos públicos de Puerto Berrio, y conforme al numeral QUINTO de la escritura se indica

²¹ Prueba documental N° 4, que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 61-65)

²² Prueba documental N° 6 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 68-73)

²³ Prueba documental N° 8 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 77-82)

²⁴ Prueba documental N° 10, que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 85-90)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



“Que el precio estipulado entre las partes contratantes para el objeto de la **VENTA** lo constituye la suma de OCHENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$80.400.000), cuya forma de pago aparece muy detallada en la promesa de compraventa, que serán pagados de la siguiente manera: **A) CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000)** que se entienden abonados al precio, por el pago realizado por el promitente comprador al Banco **BBVA** para la terminación del proceso ejecutivo con título hipotecario Rad 212-256 que cursaba en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puerto Berrio (Antioquia) en contra de la **VENDEDORA** en donde se encontraba embargado el inmueble prometo en venta. **B) QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000)** que fueron consignados a la cuenta de **LA VENDEDORA** el día 25 de septiembre de 2015. **C) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)** en efectivo para el pago de Impuesto Predial y demás gastos del Inmueble. **D) La suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$15.400.000)** en efectivo a la firma de la Escritura Pública de Compraventa y Recibidos a entera satisfacción por parte de la vendedora”. (**Visible a folios 57-59 del libelo demandatorio**)

Es de resaltar los números consecutivos de alguna de las diferentes escrituras públicas las cuales son 0682, 0683 y 0684, así como la proximidad de fechas de suscripción que fueron de las dos primeras el día 23 de noviembre y la ultima el día 25 de noviembre todas del año 2013, así como también obsérvese que la dirección de residencia de la vendedora (Olimpa Pérez) no es del puño y letra de la vendedora, pues la letra corresponde en cada escritura a la de los compradores.

Lo que nos permite inferir que la vendedora estaba donando o entregando a sus hijos sus a guisa de “repartir la herencia”. Además, esto también se puede inferir de la pronta enajenación de sus bienes, como se evidencia con la prueba documental que se aporta en esta contestación de la demanda, puesto que al verificarse los bienes que se relacionan en cabeza de la señora Olimpa Pérez al 25/06/2013, tal y como se desprende de la factura N° 10222796²⁵ de impuesto predial unificado, esta tenía 6 bienes, identificados con código predial 10101800100001, 0060120000310101501400002, 10101101200014, 10101101500005, 10101500400003, 10102900800001, de los cuales 4 de ellos fueron traditados de manera simulada en el periodo de cuatro (4) meses al señor Efraín Alberto Gómez Pérez, quedado en cabeza como de este como se desprende de la factura N° 0001532769²⁶ de impuesto predial unificado los siguientes: 10102900800001, 10101800100001, 10060120000310101501400002 y 10101101500005

- 5. LA FALTA DE NECESIDAD DE ENAJENAR O GRAVAR Y EL NO PAGO DEL PRECIO.** La señora Olimpa Pérez tenía una situación económica boyante, sin aprietos económicos; contaba con los recursos o patrimonio mínimo que una persona requiere para subsistir dignamente considerando su contexto personal, familiar y social (congrua subsistencia); con independencia económica de sus hijos. Bien se puede inferir de sus extractos de la cuenta de ahorro; que no tenía necesidad apremiante para verse obligada a realizar la venta de los bienes inmuebles para la época en que se suscribieron las escrituras número 0682, 683, 684 a favor de la señora Elizabeth Gómez de Zapata, **Efraín Alberto Gómez Pérez** el día lunes 25 de noviembre de 2013, así como la escritura No

²⁵ Prueba documental N° 12 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 94)

²⁶ Prueba documental N° 13 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 95-96)



672 del 15 de octubre de 2015. Además, a su patrimonio no ingreso ningún valor por los supuestos pagos de las ventas de los bienes inmuebles realizada mediante escrituras públicas N° 0682; 0683; 0684 y **0672**. Tales aseveraciones se desprenden de los extractos bancarios, de la cuenta de ahorros del Banco de Bogotá Nro. 514095256²⁷, cuya titular era la señora Olimpa Pérez, así:

Año	Fecha inicial	Saldo Inicial	Fecha Final	Saldo Final
2003	31/12/02	11.457.027	31/03/03	11.954.245
2013	01/04/13	24.047.753	30/05//13	34.291.309.72
2013	01/10/13	33.297.226.72	31/12/13	32.662.219.72
2014	1/01/14	32.662.219.72	31/03/2014	32.899.493.72
2016	01/01/16	28.716.810.72	31/03/2016	26.136.470.72

Se puede inferir del anterior cuadro que la señora en menos de dos días del mes de noviembre de 2013, recibió, según consta en las escrituras No 682, 683, y 684 la suma de (\$25.928.506); (\$66.060.954) (\$89.111.112) **para un total de \$ 181.100.572, SUMAS QUE NO INGRESARON A SU PATRIMONIO Y NO SE VEN REFLEJADAS AL CORTE DEL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013.** Del anterior cuadro, se observa que al patrimonio de la señora Olimpa Pérez, para el periodo de octubre a noviembre de 2013, no se acrecentó, a pesar que aparentemente recibió **\$181.100.572** pesos.

Es de mencionar que en la escritura No 672 del 21 de octubre de 2015, a través de la cual el señor Efraín Alberto Gómez Pérez aparentemente compró el bien inmueble con matrícula N° 019-0006127, se estipuló en su cláusula quinta la forma de pago, la cual pese a ser fue muy rigurosa en su redacción no contrasta con la realidad; pues al patrimonio de la señora Olimpa Pérez, no entró suma alguna por este negocio jurídico, además el crédito del BVVA existente dentro del proceso 2012-256 que se adelantó el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puerto Berrio, no fue cancelado por el señor Efraín Alberto Gómez Pérez, sino por los deudores (John Guillermo Gómez Pérez y Maria Patricia López Acevedo), tal y como se encuentra desprende del artículo 1630 del Código Civil, pagos soportados mediante comprobantes de consignación que se anexan como pruebas²⁸.

Además, es importante indicar que la señora Olimpa Pérez tenía gastos mínimos, puesto que los servicios médicos eran sufragados por ser beneficiaria de Ecopetrol.

El señor Efraín Alberto Gómez Pérez, afirma que la señora Olimpa Pérez tenía problemas económicos y le prestó \$ 20 millones, afirmación bastante sospechosa y falaz en consideración de que supuestamente un año anterior le había pagado \$ 86 millones y en el 2013 había recibido la suma de \$ 171 millones de pesos. No es de recibo que una anciana de más de 94 años, en menos de tres años, hubiera dilapidado tan cuantiosa suma.

La verdad sea dicha, manifiesta mi mandante, que la señora Olimpa Pérez, que ni antes ni al momento de las compraventas y otorgar las escrituras, tuviese dificultades económicas que la impulsaran llevar acabo las enajenaciones, ni consta que tuviera deudas pendientes. La señora Olimpa Pérez siempre contó con recursos satisfacer sus propias necesidades menudas y ordinarias, de hecho, como se refleja en los extractos bancarios, tenía suficientes recursos

²⁷ Prueba documental N° 14 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 97-110)

²⁸ Prueba documental N° 15 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 111-121)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



para satisfacer estos; además, ninguno de sus hijos o parientes dependían económicamente de ella.

6. La ausencia de movimientos bancarios.

Del cuadro mencionado en el hecho anterior, y de los extractos bancarios de la cuenta de la señora Olimpa Pérez, aportados en esta contestación de la demanda, se desprende que a su peculio no ingresó o no fueron depositadas suma alguna con ocasión al supuesto pago de las ventas realizadas mediante escrituras públicas N° 0682; 0683; 0684 y 0672, razón por la cual se infiere que el de cujus Efraín Alberto Gómez Pérez, no pagó el bien inmueble que hoy trata en reivindicación, ni ninguno otro.

Sea este el momento procesal para indicarle al despacho que mencionados extractos bancarios aportados con esta contestación de la demanda, están en poder de mi defendido, por cuanto dichos extractos bancarios eran enviados a su lugar de residencia, así mismo desde ese momento se le anuncia al despacho que dichos extractos fueron solicitados por mi defendido a la entidad bancaria a través de derecho de petición, y en el evento que se niegue la entrega de los mismo sean solicitados de oficio.

7. El pago del dinero en efectivo.

Este indicio se ve reflejado en las escrituras 0682; 0683; 0684 y 0672, todas ellas en su numeral quinto se estableció que el pago se realizó efectivo, téngase en cuenta señor Juez que para la época de estas supuestas ventas la señora Olimpa Pérez, contaba con 89 años de edad, la sana lógica enseña que una persona de esta edad, no cuenta con pericia para recibir, contar y andar con altas sumas de dinero, sino que por contrarios las mismas hubieran sido consignadas a su cuenta de ahorros que poseía en el Banco de Bogotá bajo el número 514-09525-6, cuenta de vieja data y de uso frecuente de la señora Olimpa Pérez para sus movimientos económicos..

No es razonable que una persona familiarizada con los servicios que ofrecen los establecimientos bancarios, como lo fue el señor Efraín Alberto Gómez Pérez, (quien posee o poseía cuentas de ahorros o corrientes en diferentes Bancos y cooperativas en la ciudad de Barrancabermeja: Av Villas, Colpatria, Cavipetrol, Banco Social, entre muchos) hiciera pagos en efectivos de tan cuatiosas sumas y no utilizara estos servicios. La sana crítica enseña, que en tratándose de una persona de tan avanzada edad y siendo la madre del comprador, no es razonable que le haga el pago en efectivo; lo lógico es que le consigne en la cuenta de la vendedora y no exponerla a riesgos de recibir en efectivo dichas sumas.

De igual manera el valor de la venta del inmueble objeto de esta excepción y de los demás negocios mencionado en estos hechos, todos fueron por el valor catastral de los inmuebles, valores de manera exacta a lo consagrados en el avalúo catastral.

Es relevante, tener presente señor Juez de como para el año 2013 una anciana de aproximadamente 93 años de edad, con problemas temblor esencial o Parkinson, característico de las personas de la tercera edad vaya a recibir y contar tan cuatiosas sumas, cuando le es dificultoso escribir, obsérvese los rasgos erráticos de su firma, así como también en las diferentes escrituras que los mismos compradores suministraban con su puño y letra los datos de ubicación e identificación de la vendedora.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



Indicio que la doctrina ha denominado como Premium Confessus precio no entregado de presente, el cual consiste en la confesión de un precio que no se entrega en presencia del notario, por ejemplo, para los casos de ventas sometidas a solemnidades; o entregado al vendedor con anterioridad, sin existir prueba que sustente dicha entrega. En este tipo de indicio las partes confiesan el precio, pero lo encubren aduciendo su pago a época pasada, muchas. Este indicio consta en la compraventa y en la escritura pública Nro. 672 del 21 de noviembre de 2015 ante notario, donde se señala, en el numeral QUINTO, literal A, el pago de una deuda (que nunca lo hizo)²⁹, en el literal B, se señala que se consignó la suma de \$15.000.000 y en el literal C y D, señala pagos en efectivos con anterioridad y un pago de \$15.400.000 a la firma de la escritura, que obviamente se hizo ante notario.

No sobra señalar que el comprador, en muchas oportunidades empleaba la cuenta de la vendedora, para sus negocios personales en esta localidad.

Cabe agregar, que estos movimientos de dinero, no se reflejan en la cuenta en entidades financiera de la vendedora, y su correlato, estaría en la cuenta de las entidades financieras del espurio comprador.

8. La no entrega del inmueble.

El aparente comprador nunca tuvo la aprehensión material del inmueble, por no haberle sido jamás entregado por la vendedora, pues este estaba en poder de mi mandante; ni tampoco ejerció acción judicial alguna para la obtención de la misma hasta la fecha.

Señor Juez nunca se efectuó la entrega material del inmueble por parte de la presunta vendedora al espurio comprador señor Efraín Alberto Gómez; al tanto que los demandantes sólo reclaman frutos civiles a partir del 14 de mayo del 2016, lo que claramente indica que el de cujus Efraín Alberto Gómez Pérez, nunca tuvo materialmente el inmueble, pues este bien, desde mucho antes de ese negocio jurídico estaba en posesión de mi defendido.

9. La continuidad en la posesión del vendedor.

Es de indicar que ni el vendedor ni el presunto comprador han tenido la posesión del inmueble objeto de la venta mediante la escritura 0672 del 21 de octubre del 2015, puesto que la misma ha sido ejercida por mi defendido desde mediados del año 1984, tal y como se ha explicado ampliamente. Hasta la fecha, el inmueble objeto de la reivindicación ha estado en poder de mi mandante

10. La documentación sospechosa.

Este indicio de simulación se evidencia en el presente, cuando observamos que convenio (PROMESA DE COMPRAVENTA) se convino **el 19 de octubre de 2015**, se suscribe por las partes en señal de aceptación **el 16 de octubre de 2015** y posteriormente las firmas de la promesa de compraventa, fueron autenticadas **el 21 de octubre de 2015**, mismo día que se elevaron las escrituras 0672 (21 de octubre de 2015), y no el día de la aparente suscripción de la promesa de compraventa es decir el 16 octubre de 2015, contrario al sentido común y el transito lógico en este tipo de negocio, que indica que en la fecha de suscripción de un

²⁹ Prueba documental N° 15, pagos están en cabeza de los titulares d los créditos, pagos conforme al artículo 1630 del Código Civil, que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 111-121)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



documento, se procede a la autenticación de la firma. Este último trámite (autenticación); a todas luces innecesario para el perfeccionamiento de la venta, es decir, más con fin de darle legalidad a un acto que se materializa con elevar la escritura.

11. Liberalidad encubierta, bajo el ropaje de una compraventa, se esconde una donación, que es un artificio asaz, con causa supuesta onerosa; con vista a provocar perjuicios de los otros herederos

Esto es evidente en cuanto el mismo Efraín Alberto Gómez Pérez en su declaración dentro del mismo informe del perito Luis Fernando Díaz, rendido el 31 de agosto de 2017, manifestó:

“(…) Mi mama le dio la orden también e hizo caso omiso y él se volvió violenta con ella y con nosotros los hermanos recriminándonos por la repartición que había hecho mi mama, el cual, con mucha anterioridad, él había recibido su parte, y por ello, los excluyo de participar en otras propiedades” (subrayas y resaltos míos)”³⁰

Señor juez dichas afirmaciones realizadas en su momento por el señor Efraín Alberto Gómez Pérez, queda sin sustento alguno las cuales fueron conspiradas por los señores Efraín Alberto, Elizabeth, Fernando Smith, tal y como fuera indicado por las diversas entidades como Fiscalía, Juzgado de Familia, Procuraduría, esta última entidad mediante oficio P.R.A 111 del 15 de enero del 2018 solicitó a la Fiscalía 60 Local de Puerto Berrío investigar los hermanos de mi defendido por las denuncias instauradas en su contra al parecer sin fundamento.³¹

Deviene entonces que las ventas de los inmuebles obedecían a una “repartición” de herencia, del cual mi poderdante fue “excluido”, por las maniobras urdidas por los tres los hermanos (Efraín, Fernando y Elizabeth) quienes a su amaño se aprovechan de la senectud de la madre de mi poderdante, que para la época de firmar las primeras escrituras en el año 2013 tenía 91 años, y para el 15 de noviembre 2015 rayaba los 94 años (nació el 3 de enero de 1922).

12. Vicios de la voluntad.

Esto se constituye en la captación de la voluntad, dada la avanzada edad de la aparente vendedora, sus problemas de hipoacusia propios de la edad; en la cual se puede presentar en creer que está repartiendo la herencia y no vendiendo o donando viceversa.

Es de resaltar que la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, al momento de efectuar el negocio jurídico protocolizado con Escritura Pública N° 672 del 21 de octubre de 2015, sobre el inmueble con folio de matrícula 019-0006127 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, 94 años de edad conforme a la partida de bautismo³², por lo cual ya tenía cambios degenerativos en el cerebro, propios de la edad, más los problema de salud, entre ellos hipoacusia, Parkinson, diabetes, lo cual nos permite afirmar que la manifestación de la voluntad y del consentimiento; no fue de forma libre y espontánea para comparecer ante el señor Notario de Puerto Berrio el día 21 de octubre de 2015 a efectuar la venta o donación del inmueble ya referido y téngase en cuenta que para la fecha residía en Medellín y fue

³⁰ Prueba documental N° 2 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 43)

³¹ Prueba documental N° 18 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 127)

³² Prueba documental N° 16, que se aporta con la contestación de la demandan. (Folio 122)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



conducida de manera sistemática desde el año 2013 para la suscripción de escrituras de los inmuebles donde ella figuraba titular del dominio, según los registros inmobiliarios adjuntos.

Lo anterior más aun cuando la aparente vendedora dentro de su testimonio rendido el día 15 de noviembre de 2016, dentro del trámite de la querella -007-2016 el, ante la pregunta de la inspectora indico:

“PREGUNTADO: Manifiéstele al despacho si usted vendió el apartamento ubicado en la calle 16 al señor Efraín Alberto Gómez Pérez. CONTESTO. No. Yo no he vendido eso. Yo me vine a dar cuenta que eso estaba embargado porque llamaron Alberto para avisarle que eso se lo habían **embargado a John**”³³

Considérese señor juez, que desde la suscripción de la escritura pública Nro. 672 (21 de octubre 2015) a la declaración rendida por la supuesta vendedora (15 de noviembre del 2016), solo habían transcurrido aproximadamente un (1) año, y la presunta vendedora niega que haya vendido el inmueble objeto de la reivindicación y simulación.

No sobra traer a colación, en cuanto a que los señores Efraín Alberto Gómez, Elizabeth Gómez, Fernando Smith Gómez, manipularon e indujeron a su señora madre a repartir la herencia, así en los siguientes dichos:

Tenemos que el aparente comprador señor Efraín Alberto Gómez Pérez, dentro del mismo informe del perito Luis Fernando Díaz, rendido el 31 de agosto de 2017, manifestó:

“En razón a todo lo anterior, y en vista de que desde que **hice las escrituras a nombre mío**, los reclamos de los arriendos y de la posesión del inmueble se **recrudecieron de mi parte hacia John**”³⁴

Es de observar que en las escrituras N° 682, 683 y 684, son consecutivas, además se menciona el cambio de nomenclatura y el impuesto predial departamental, fue cancelado por la señora Elizabeth Gómez Pérez, en la ciudad de Medellín

13. El ocultamiento del negocio.

Es evidente que las partes intervinientes realizaron ese ocultamiento del negocio jurídico celebrado, a tal punto que el mismo solo salió a luz de terceros y hasta de mi propio demandante a raíz de las querellas de policía por perturbación a la posesión, en que procesos en los cuales el señor Efraín Alberto exhibió las escrituras públicas.

A pesar de la supuesta venta y a sabiendas que quien poseía el bien, ni la señora Olimpa Pérez le informó a mi mandante de la venta del inmueble; tampoco el espurio comprador, ni visitó, tampoco se hizo acción alguna tendiente a su recuperación a pesar de su supuesta compra del 21 de octubre de 2015; ni cuando elaboró el documento de compraventa.

14. Fraude a la Ley

Este indicio se presenta cuando el de cujus Efraín Alberto Gómez Pérez, quien conociendo que la repartición de herencia en vida está permitida en la codificación civil, se aprovechó de

³³ Prueba documental N° 3, que se aporta con la contestación de la demandan. (Folio 49)

³⁴ Prueba documental N° 2 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 43)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



la ignorancia de su señora madre Olimpa Pérez, para realizar una venta simulada y así defraudando la ley.

También es de observar que debajo de la firma de la vendedora, los grafismos tanto de la dirección como el domicilio, no corresponde al puño de la vendedora. Sino a los de los compradores.

En el multi mencionado informe rendido el 31 de agosto del 2016, por el perito Luis Fernando Díaz Atehortúa dentro de la querella civil de policía radicada bajo el N° 007-2016, se indicó lo siguiente:

“(…) contactado el sr Efraín Alberto Gómez, a través de la línea celular aportada por el sr. LEONARDO VIVARES VANEGAS, quien dijo ser su trabajador, nos depuso frente a la pregunta 2da de la apoderada del querellado para que explicara los argumentos por los cuales coloco este aviso y dijo:

“Mi mama que es la propietaria de ese inmueble en litigio...

Se desentendió por completo de la obligación y no le importo que le fueran a rematar el bien a mi mamá, la dueña...”³⁵

Todos estos actos del señor Efraín Alberto Gómez Pérez, dan indicios que, pese a haberse efectuado una aparente compra el 21 de octubre del 2015, el mismo para el 2016, no se consideraba dueño, al estar inmerso en una venta simulada.

Estando la señora Olimpa Pérez, postrada en la en la cama, y ante la pregunta de su nieto el señor Cristian Gómez, la misma responde: “Efraín me robo la casa”³⁶

Causa sospecha, por parte del señor Efraín Alberto Gómez, el traslado desde la ciudad de Medellín donde residía la señora Olimpa Pérez con su hija Elizabeth (calle 89 # 67-120,) a la ciudad de Barrancabermeja, para concederle poder general a través de escritura pública N°1901 del 18 de julio del 2016 la abogada Brenda Zulgey Mercado Ferreira³⁷, quien dicho de paso ha participado activamente en los negocios jurídicos del los hermanos Gómez Pérez, puesto que al parecer, según lo manifiesta mi poderdante labora para la firma Gómez y Profesionales, y bajo esta firma, presenta todas su demandas, y; ha accionando la justicia indebidamente y acompañando en hechos ilegales y violentos al señor Efraín Alberto Gómez Pérez en contra de mi poderdante.

Para la época en que se realizaron estos negocios jurídicos la señora Elizabeth Gómez de Zapata era la persona encargada del cuidado de la señora Olimpa Pérez.

Para la época en que se realizaron estos negocios jurídicos la señora Olimpa Pérez residía en la ciudad de Medellín, en la calle 89 N° 67-116 misma residencia de su hija, la señora Elizabeth Gómez de Zapata, quien trasladada de esta ciudad hacia Puerto Berrio para efectuar mencionados negocios jurídicos.

³⁵ Prueba documental N° 2, que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 42)

³⁶ Video que fue subido a la red social Facebook por el señor Cristian Gómez, nieto de la señora Olimpa Pérez. Prueba documental N° 32

³⁷ Prueba documental N° 17 que se aporta con la contestación de la demanda. (Folios 123-126)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



La compraventa del inmueble pretendido en reivindicación y los otros, los hicieron a a hurtadillas, sin informarles o poner en conocimiento a los demás hermanos (4) uno de ellos fallecidos y con descendencia; a pesar de conocerse la existencia de ellos y tener comunicación con los mismos. Mi poderdante tuvo conocimiento de ellos por las diferentes querellas y la problemática familiar que se generó por estos hechos. Situación que de alguna manera llevo a todas la acciones, civiles y administrativas, que originaron los diferentes conflictos familiares, sociales y económicos de conocimiento público.

La simulación de la compraventa de un inmueble para que no haga parte de una sucesión. En esta modalidad su objeto determinante es ocultar y tener un beneficio en el patrimonio propio y perjudicar al tercero heredero con el negocio jurídico. Desde el punto de vista de la Corte suprema de justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC13097-2017 las personas pueden disponer de sus bienes en vida, por tal motivo, la celebración de una compraventa en sí misma no acarrea ningún problema futuro en la herencia. Sin embargo, si la compraventa se hace para desheredar un legitimario, claramente se está en presencia de una compraventa simulada., como lo evidencias los hechos narrados.

Bien pareciere por todo lo anterior, que con estos negocios jurídicos se realizó una donación, oculta en una compraventa, y como arriba se dijo, para que el inmueble no haga parte de la sucesión y de esta forma perjudicar a algunos herederos (a sus siete (7) hijos, uno de ellos fallecido). Así lo manifiesta el de cujus Efraín Alberto Gómez Pérez, cuando dice “Recriminándonos por la repartición que había hecho mi mamá, en la cual, con mucha anterioridad, él había recibido su parte, y por ello, mi mamá lo excluyó) de participar en otras propiedades”³⁸

En este orden, todos estos indicadores fácticos, indiscutiblemente llevan a la conclusión que entre los pactantes hubo una simulación relativa del acto de compraventa, puesto que su real intención fue excluir a algunos herederos, la de donar el predio pretendido en reivindicación en perjuicio de los otros hijos de la vendedora y hermanos del comprador, y no trasladar su dominio por medio de una compraventa como fingidamente se instrumentó, acto jurídico, el de donación, que trae consecuencias especiales, como se explica a continuación. Quien pretende hacer una donación, en la que los bienes y derechos involucrados excede en precio a cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes, el legislador estableció una restricción previa a su celebración tratándose de inmuebles, se requiere adelantar el correspondiente trámite de insinuación, el cual, a voces de la reforma que introdujo el Decreto 1712 de 1989, puede surtirse ante los Notarios y estar incluida en la Escritura Pública que contenga la donación propiamente dicha. En este orden, se debe considerar que si el valor del salario mínimo para 2015, fecha en que se celebró la Escritura Pública 672 del 21 de octubre de 2015 de la Notaría Circuito Puerto Berrio, correspondía a \$ **644.350 pesos**, que multiplicado por cincuenta (50) nos arrojaría la suma de equivalente a **\$32,217.5000,00** y en consideración que el precio estipulado entre las partes contratantes lo constituye la suma de **OCHENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$80.400.000)**, lo cual indica, sin discusión alguna, se consigna una suma superior a los cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por lo que sin mayor dilucidación alguna se evidencia que en el presente asunto no hay prueba de la insinuación de la donación presentada ante el notario, en estos términos al no acreditarse el cumplimiento de los requisitos legales, el contrato oculto -donación- se encuentra viciado de nulidad absoluta, por cuanto toda

³⁸ Prueba documental N° 2, que se aporta con la contestación de la demanda. (Folio 42)



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



donación no insinuada que sobrepase los cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes se encuentra viciada de nulidad absoluta

PRETENSIONES DE LA EXCEPCIÓN DE SIMULACIÓN

Del acervo probatorio que obrará en el expediente y los fundamentos jurídicos expuestos; sírvase proferir en sentencia, las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Que se declare que el acto jurídico contenido en la escritura pública N° 0672 del 21 de octubre de 2013 otorgada ante la Notaria Única de Puerto Berrio, es simulado.

SEGUNDA: Como consecuencia de la declaración de la simulación relativa de un contrato de compraventa y se declare que no tiene valor lo que se simula.

TERCERA: Que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula 019-0006127 de la Oficina de instrumentos públicos de Puerto Berrio.

CUARTA: Que como consecuencia de la declaración anterior se declare que ni el señor Efraín Alberto Gómez Pérez, ni los hoy demandantes (herederos) están legitimados por activa para reclamar el bien en reivindicación objeto del presente proceso.

PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA EXCEPCIÓN DE SIMULACION

Del acervo probatorio que obrará en el expediente y los fundamentos jurídicos expuestos se y teniendo en cuenta que se dan los presupuestos igualmente para la simulación absoluta, tal y como se ha indicado, de manera subsidiaria se solicita las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa entre OLIMPA PEREZ DE VIUDA OLIMPA PEREZ DE VIUDA y EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ, por carecer de insinuación de donación.

SEGUNDA: Como consecuencia de la declaración de la simulación absoluta se sirva ordenar la cancelación de la escritura pública Escritura Pública No. 0672 del 21 de octubre de 2013 otorgada ante la Notaria Única de Puerto Berrio y de los respectivos registros en los folios de matrícula

TERCERA: Que como consecuencia de la declaración de SIMULACIÓN ABSOLUTA se declare que ni el señor Efraín Alberto Gómez Pérez, ni los hoy demandantes (herederos) están legitimados por activa para reclamar el bien en reivindicación objeto del presente proceso

CUARTA: Se sirva condenar en costas del proceso a la parte demandante

3 BUENA FE DEL DEMANDADO

Se sustenta la presente excepción, en el hecho pulimentado respecto a que el poseedor demandado, ingresó al predio en cuestión, de manera pacífica y por un acto de libre disposición de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez. Mi poderdante ha tenido la convicción de que con su actuara no lesiona derecho alguno.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



Es importante ponerle de presente al despacho que la Constitución Nacional en el artículo 48° establece el principio general de la BUENA FE, que, como principio o valor del derecho, impregna todo el ordenamiento jurídico y comprende el deber específico de obrar conforme a los postulados de la buena fe, que no es otra cosa, en sentir de los doctrinantes, que el obrar conforme a los mandatos de HONESTIDAD, LEALTAD Y SINCERIDAD.

4. DERECHO DE RETENCION DE EXPENSAS Y MEJORAS:

Desde ya solicito al señor Juez de la manera más respetuosa, que en el evento que el despacho acceda a las pretensiones de los demandantes y se ordene reivindicar el predio que posee actualmente mi representado, este invoca el derecho de retención en razón de las expensas necesarias y mejoras útiles que se demostrarán haberse realizado en el predio, de conformidad con lo estatuido por el artículo 970 del Código Civil.

PRETENSIONES DE LA EXCEPCION RETENCION DE EXPENSAS Y MEJORAS

PRIMERA: Que el señor John Guillermo Gómez Pérez ha sido poseedor de buena fe del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 019 –0006127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío (Ant).

SEGUNDA: Que, en su calidad de poseedor de buena fe, el señor John Guillermo Gómez Pérez ha realizado sobre el predio rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 019 –0006127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío (Ant), expensas necesarias y mejoras útiles que han significado un aumento en el valor comercial del bien inmueble.

TERCERA: Que, en consecuencia, de las anteriores declaraciones, el señor John Guillermo Gómez Pérez tiene derecho al reconocimiento y pago de dichas expensas necesarias y mejoras útiles, en un valor igual a la suma de actualizado de \$282.233.546

5. TEMERIDAD Y MALA FE DE LOS DEMANDANTES

Fundamentada en el hecho de que los demandantes tienen pleno conocimiento que el demandado es poseedor de buena fe del predio sobre el cual pretende reivindicación. Pretendiendo los demandantes inducir al despacho a creer que el demandado entró a poseer de manera violenta el predio que hoy ocupa, lo cual es absolutamente falso y totalmente alejado de la realidad.

JURAMENTO ESTIMATORIO³⁹

De conformidad con lo manifestado por mi representado, teniendo en cuenta tanto el incremento del valor comercial del predio que posee, en razón de las expensas necesarias y mejoras útiles realizadas sobre el mismo en la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$282.233.446) que corresponde al valor actualizado de las mejoras y aplicado el A.I.U.

³⁹ Pd-23



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ
Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía



Valores estimados a la fecha de contestación de la presente demanda y que deberán ser actualizados al momento de dictarse sentencia. Y que conforme a los artículos 65 y 966 del Código Civil, en caso de ser vencido mi poderdante, tiene derecho esta restitución por ser poseedor de buena fe.

VALOR DE LAS MEJORAS REALIZDAS EN EL INMUEBLE A USUCAPIR					
Matricula Inmobiliaria Nro 019-0006127- Escritura publica No 672 del 21 de octubre de 2015 Direccion: Calle 60 N°5-06/02/12/16 KR 5 N 60-05					
COSTOS MEJORAS VALOR ACTUAL PERIODO DEL AÑO 1985 A 2022					
APARTAMENTOS	APTO 101	APTO 102	APTO 103	APTO 104	TOTAL
VALOR ACTUAL	\$ 21.251.128	\$ 23.768.296	\$ 22.466.080	\$ 18.668.011	\$ 86.153.515
VALOR AÑO 1985	\$ 418.101	\$ 467.625	\$ 442.004	\$ 367.280	\$ 1.695.010
IPC DICIEMBRE DE 1985	2,38				
IPC AGOSTO 2022	120,97				
FACTOR REGRESION	50,82773109	50,83	50,83	50,83	
VALORES SIN AUI	\$ 321.616	\$ 359.711	\$ 340.003	\$ 282.523	\$ 1.303.854
COSTOS MEJORAS VALOR ACTUAL PERIODO DEL AÑO 1992 A 2022					
	APTO 201	APTO 202	APTO 203	zonas comunes	TOTAL
VALOR ACTUAL	\$ 33.147.249	\$ 51.500.887	\$ 84.731.828	\$ 26.700.067	\$ 196.080.031
VALOR AÑO 1993	\$ 4.080.041	\$ 6.339.160	\$ 10.429.503	\$ 3.286.468	\$ 24.135.171
IPC DICIEMBRE DE 1993	14,89				
IPC AGOSTO 2022	120,97				
FACTOR REGRESION	8,124244459	8,12	8,124	8,124	\$ 18.565.516
VALORES SIN AUI	\$ 3.138.493	\$ 4.876.277	\$ 8.022.694	\$ 2.528.052	
TOTAL MEJORAS REALIZADAS A PARTIR DEL MOMENTO DE LA POSESION				\$ 25.830.181	
MEJORAS ACTUALIZADAS AL MOMENTO DE CONTESTACION DE LA DEMANDA				\$ 282.233.546	
FORMULA DEL CONSEJO DE ESTADO PARA CALCULAR INDEMNIZACIONES					
VP= VA*IPC f/IPCi			VALOR PRESENTE		
VA= VP*IPCi/IPVf			VALOR ACTUALIZADO		
DONDE					
VP= Valor presente					
VA= Valor Actualizado					
IPCf= Indice del Precio al consumidor en el mes que se actualiza (agosto 2022)					
IPCi= Indice del Precio al consumidor en el mes que se termino las obras (diciemnbre 1985 y diciembre 1993)					
Elaboro: JGGP					
Ingeniero Civil					
MP. 052021152					

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA PARTE DEMANDANTE

Fundamento dicha objeción teniendo en cuenta que la demandante ha formulado su juramento estimatorio respecto del valor de los frutos reclamados, con fundamento en valor de los canones de arrendamiento dejados de percibir por la suma de NOVENTA TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$93.840.449) , lo anterior por cuanto los demandantes no presentan soporte para su estimación razonada y discriminada, además no se consideran los índices de ocupación y los costos de mantenimiento del inmueble, y por ser poseedor de buena fe conforme a los artículos 964 y del Código Civil; mi poderdante no está obligado al pago de frutos en el eventual caso de no prosperar la excepción de mérito de prescripción adquisitiva de dominio.

PRUEBAS

1. TESTIMONIALES: Sírvase recibir declaración sobre los hechos objeto de la contestación de la demanda y excepciones de mérito propuestas, a las siguientes personas:

CALLE 45 N° 6-31 OFICINA 1-03 Celulares: 315 396 99 61 - 3104363804
Correo electrónico: mariautria@hotmail.com -mijohn56@gmail.com
PUERTO BERRIO - COLOMBIA



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



- Jorge Luis Muñoz, quien se identifica con la cedula de ciudadanía N° 71.185.850, y se ubica en la calle 45 N° 6-31 oficina 101 de Puerto Berrio. Celular 3007665055. Quien declarará con relación a las excepciones de mérito propuesta en esta contestación declarará sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado mi defendido.
- Gustavo Adolfo Viedma, quien se identifica con la cedula de ciudadanía N° 15.362.905, Celular 3127225219 y se ubica en el almacén eléctricas Viedma ubicado en la Calle 51 entre carrera 1 y 2 edificio Coltejer de Puerto Berrio. Quien declarará sobre las expensas necesarias y mejoras útiles que ha realizado mi poderdante sobre el predio objeto de este litigio, teniendo en cuenta las diferentes labores (eléctricas) realizadas por el testigo en el inmueble y contratadas por mi defendido en calidad de señor y dueño del inmueble. . Y también declarará con relación a las excepciones de mérito propuesta en esta contestación; y también declarará sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado mi defendido.
- Harvey León Velásquez González, quien se identifica con la cedula de ciudadanía N° 71.182.719, y se ubica en la calle 51 N° 9-27 de Puerto Berrio. Celular 3155123247, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Hernando Barrera, quien se identifica con la cédula de ciudadanía N° 10.167.125, quien se ubica en la calle 42ª sur-345 de Puerto Berrío, celular 3128512281, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Everardo Zapata Quien se identifica con la cedula de ciudadanía N° 71.186.296, y se ubica en el almacén de Direct TV Puerto Berrio. Celular 3104092647, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Luis Bernardo González Díaz, quien se identifica con la cedula de ciudadanía N° 15.363.485, y se ubica en la carrera 16 N° 4-15 Puerto Berrio. Celular 3138048484, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Gladis Morales Quien, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.

- Luis Fernando Borray Morales, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.191.425 - 3144011052, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Erika María Flórez Vargas, cc 43.203.276, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Johny Alberto Gómez Segura, C.C 91436105 quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Jorge Humberto Gómez Lezcano, identificado con cédula de ciudadanía 71.180.446 de Puerto Berrío, ubicado en la Carrera 5 #56-14716 barrio Centro del municipio de Puerto Berrío, Antioquia, celular 3104272549, correo electrónico humberto.gomez13@hotmail.com, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Kenner Barragán Quintero, identificado con cédula de ciudadanía 71.182.999 de Puerto Berrío, Antioquia, ubicado en el barrio Uribe Uribe de este municipio, celular 3148387813, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.
- Clodovaldo Rico Tirado, identificado con cédula de ciudadanía 91.438.725 de Barrancabermeja, Santander, ubicado en la calle 15 #10-20 del municipio de Puerto Berrío, Antioquia, celular 3216575497, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



- Leonel Antonio Villa Hidalgo, identificado con cédula de ciudadanía 91.434.250 de Barrancabermeja, Santander, ubicado en el barrio Alfonso López Hotel Rancho Grande, La Loma del municipio de El Paso, Cesar, celular 3225223961, quien declarará sobre los hechos de la posesión alegada y los actos de señor y dueño ejercidos por mi defendido sobre el bien inmueble; también declarará con relación a las excepciones de mérito propuestas en esta contestación y sobre la posesión de buena fe que ha ejercido mi poderdante, el tiempo de la misma y las diferentes mejoras que ha realizado.

2. INTERROGATORIO DE PARTE CON EXHIBICION DE DOCUMENTOS:

Sírvase ordenar interrogatorio de los demandantes que le formularé en la oportunidad señalada por ese despacho o por escrito.

3. DOCUMENTALES.

PD-01 Comunicado a Luis Fernando Borray (folios 1)

PD-02 Informe del perito dentro de la querella de policía 007-2016

PD-03 Recepción de testimonios dentro de la querella de policía 00-7 2016

PD-04 Copia escritura 106 de la Notaria Única del Circulo de Puerto Berrio

PD-05 Certificado de tradición matricula inmobiliaria Nro. 019-9543

PD-06 Copia escritura pública Nro. 682 de la Notaria Única del Circulo de Puerto Berrio

PD-07 Certificado de tradición matricula inmobiliaria Nro. 019-7734

PD-08 Copia escritura pública Nro. 683 de la Notaria Única del Circulo de Puerto Berrio

PD-09 Certificado de tradición matricula inmobiliaria Nro. 019-6138

PD-10 Copia escritura pública Nro. 684 de la Notaria Única del Circulo de Puerto

PD-11 Certificado de tradición matricula inmobiliaria Nro. 019-5317

PD-12 Factura No 10-222796 Impuesto Predial Unificado

PD-13 Factura No 0001532769 Impuesto Predial Unificado

PD-14 Extracto Bancario Cuenta de ahorro 09525 Personal Olimpa Pérez Vda de Gómez

PD-15 Recibos de pago de préstamo en cobro jurídico

PD-16 Partida de Bautismo de Olimpa Pérez

PD-17 Escritura Nro. 1. 901 de la Notaria Segunda del Circulo de Barranca Bermeja.

PD-18 Oficio P.R.A. Procuraduría Regional de Antioquia - Folios de la IUS 2017-609489

PD-19 Noticia criminal Caso No 00474

PD-20 Protección Policiva Rdo 005020

PD-21 Factura de Pago de impuesto Predial

PD-22 Declaraciones Juramentadas ante Notario.

PD-23 Estimación razonada de mejoras-calculo actuarial de las mejoras

PD-24 Solicitud de la existencia de cuentas o productos financieros de la señora Olimpa Pérez en el BBVA - Respuesta BBVA.

PD-25 Solicitud de la existencia de cuentas o productos financieros de la señora Olimpa Pérez en el Banco Agrario - Respuesta Banco Agrario.

PD-26 Solicitud de la existencia de cuentas o productos financieros de la señora Olimpa Pérez en el Banco de Bogotá.

PD-27 Solicitud de la existencia de cuentas o productos financieros de la señora Olimpa Pérez en el Banco de Davivienda.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



PD-28 Solicitud de la existencia de cuentas o productos financieros de la señora Olimpa Pérez en el Banco de Colombia.

PD-29 Solicitud de Historia Clínica de la señora Olimpa Pérez a Ecopetrol S.A -Unis Medellín

PD-30 Solicitud de Historia Clínica de la señora Olimpa Pérez a Clínica SOMA Medellín

PD-31 Solicitud de Historia Clínica de la señora Olimpa Pérez a Hospital Cesar Uribe Piedrahita

PD-31 Copia de la matricula profesional del ingeniero John Guillermo Gómez Perez.

PD-32 Video manifestación Olimpa Pérez. Enlace:
<https://drive.google.com/file/d/1qwaolmwobE1ybdyvvMnixLNCKPU7QGcL/view?usp=sharing>

4. PENDIENTES POR RESPUESTA: Señor Juez de la manera más respetuosa le indicamos las siguientes pruebas las cuales están pendiente de ser allegadas por las diferentes entidades que se han requerido así:

Copias extractos bancarios del banco de Bogotá correspondiente a la cuenta de ahorros de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, durante el interregno del 01 de enero de 2013 hasta el 21 de mayo de 2018.

- Copia petición de la historia clínica de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, ante la Ecopetrol S.A. – UNIS Medellín-. (2 folios)
- Copia petición de la historia clínica de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, ante la Clínica SOMA de Medellín-. (2 folios)
- Copia petición de la historia clínica de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, ante el Hospital Cesar Uribe Piedrahita. (2 folios)

5. DE OFICIO: Señor Juez teniendo en cuenta que alguna de las pruebas que están pendientes de ser entregadas por diferentes entidades, son de carácter privado y personal, le solicitamos se sirva ordenarlas de manera oficiosa a fin de que sean allegadas a este despacho así:

- Copias extractos bancarios del banco de Bogotá correspondiente a la cuenta de ahorros de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, durante el interregno del 01 de enero de 2013 hasta el 21 de mayo de 2018.
- Copias extractos bancarios de Bancolombia correspondiente a la cuenta de ahorros de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, durante el interregno del 01 de enero de 2013 hasta el 21 de mayo de 2018
- Copia historia clínica de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, ante la Ecopetrol S.A. – UNIS Medellín-.
- Copia historia clínica de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, ante la Clínica SOMA de Medellín.
- Copia historia clínica de la señora Olimpa Pérez viuda de Gómez, ante el Hospital César Uribe Piedrahita.



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ

*Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía*



- Solicitar a la Dian la expedición de copia de las declaraciones de renta de los años 2013, 2014, 2015 y 2016 de la señora Olimpa Pérez Vda de Gómez, conforme al artículo 592 del decreto 3804 de 2003 estaba obligada a declarar, en razón de los ingresos de las espurias compraventas.

7. INSPECCION JUDICIAL: Sírvese ordenar diligencia de inspección judicial al bien inmueble objeto del presente litigio.

8. OFICIOS: Sírvese librar los oficios a las respectivas entidades de conformidad con la regla 6 del artículo 375 del C.G.P.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como normas de derecho las siguientes:

Artículos 673, 762, 946, 961, 965, 966, 969, 970, 1458, 1766 del Código Civil.
Artículos 96, 164, 191, 208, 226, 240, 243, 368, 375, 592 del Código General del Proceso.
Demás normas concordantes.

ANEXOS

Poder.

Lo relacionado en el acápite de pruebas documentales.

NOTIFICACIONES

Los demandantes y su apoderada en la dirección indicada en la demanda.

Al demandado señor John Guillermo Gómez Pérez en la Calle 49 # 6-34 del municipio de Puerto Berrío, Antioquia, correo mijohn56@gmail.com

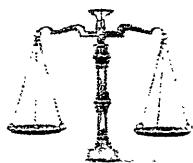
La suscrita en la calle 45 N° 6-31 de Puerto Berrio, correo mariautria@hotmail.com

Cordialmente

MARIA DEL CARMEN UTRIA GÓMEZ

C.C N° 1.039.682.884

T.P N° 218.560 del C.S de la J



ABOGADOS UTRIA & GOMEZ
Facultad de Derecho
Universidad de Antioquía



Puerto Berrio, septiembre de 2022

Señores
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO.
Puerto Berrio

Referencia:

Proceso verbal-Acción Reivindicatoria
 Demandante: María Leída Rúa Velásquez y José David Gómez Rúa
 Demandado: John Guillermo Gómez Pérez.
Radicado 2022-00066-00

ASUNTO: *Poder*

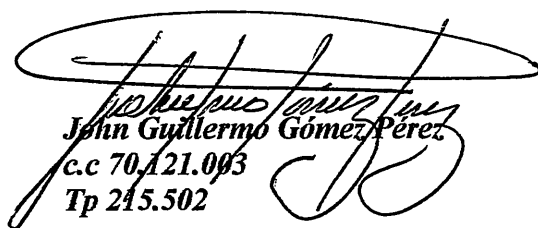
John Guillermo Gómez Pérez mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía N° 70.121.003 en mi calidad de demandado dentro del proceso de la referencia, residente en el municipio de Puerto Berrio correo electrónico mijohn56@gmail.com; concedo poder amplio y suficiente a la abogada María del Carmen Utria Gómez, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 1.039.682.884 y portadora de la Tarjeta Profesional No 218.560 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico mariautria@hotmail.com para que me asista y represente como defensor en todas las diligencias que se adelantan dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente mandato, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, cobrar y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión, de acuerdo a lo ordenado en el artículo 77 del C.G.P

Igualmente señalo que toda la información suministrada al apoderado, es obtenida sin vulnerar derechos fundamentales. Igualmente, los documentos e información suministrada son de mi absoluta responsabilidad, eximiendo de cualquier responsabilidad a mi apoderada, sobre la autenticidad o veracidad de las mismas.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados

Atentamente.


John Guillermo Gómez Pérez
 c.c 70.121.003
 Tp 215.502

Acepto

María del Carmen Utria Gómez
 C.c 1.039.682.884
 Tp 218.560

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA**

Medellín, seis (6) de febrero del dos mil veintitrés (2023).

Sentencia de 2ª instancia	No. 2
Demandante	Efraín Alberto Gómez Pérez
Demandado	Jhon Guillermo Gómez Pérez
Proceso	Ejecutivo
Radicado No.	05579 3103 001 2017 0103 01
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Berrio (Ant.)
Decisión	Bien hizo el juzgador de instancia al evaluar con detalle los requisitos exigidos a la letra de cambio para que conserve su eficacia cambiaria, sin embargo, la solución propuesta, aunque correcta al no desconocer la existencia un concepto de justicia material para no esquilmar los derechos subjetivos-patrimoniales del acreedor, debió atender la tesis de la conversión del negocio jurídico en estricta aplicación de las reglas que ya preveían eventos como el que suscitó la presente controversia, mismas que ofrecían remedios ya instaurados por el legislador mercantil ante la ausencia de requisitos del título valor letra de cambio como lo es la firma de su creador, razón por la que se CONFIRMA la sentencia enrostrada.

Sentencia discutida y aprobada por acta No. 34

Se procede a resolver la apelación interpuesta por la parte demandada en contra de la Sentencia proferida el día 17 de mayo de 2019 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Berrio- Antioquia, dentro del proceso ejecutivo cursado en dicho despacho a solicitud del señor Efraín Alberto Gómez Pérez en contra del señor Jhon Guillermo Gómez Pérez.

I. ANTEDECENTES

1.1. Elementos fácticos

El señor Efraín Alberto Gómez Pérez giró a la orden del señor Jhon Guillermo Gómez Pérez una letra de cambio por la suma de \$90.000.000. A su vez, el señor Jhon Guillermo Gómez Pérez aceptó incondicional e indivisiblemente pagar la suma dineraria contenida en el referido título valor el día 31 de marzo de 2015, sin que se especificara la tasa de los intereses de plazo como moratorios.

En ese estado de cosas, no acordándose entre aquellos el valor de los intereses a cobrarse, los primeros, esto es, los de plazo, deberán entenderse como el bancario corriente y los segundos, es decir, los moratorios, deberán tenerse como el doble de ellos de conformidad con lo señalado en el artículo 884 del Código de Comercio.

El plazo pactado entre las partes se encuentra vencido y el demandado no ha pagado ni el capital ni los intereses a la fecha de formulación de la presente acción ejecutiva. Además, el demandado renunció a la presentación para la aceptación, deduciéndose la existencia de una obligación actual, clara, expresa y ciertamente exigible.

En virtud de los hechos expuestos, solicitó que se libre mandamiento ejecutivo en contra del señor Jhon Guillermo Gómez Pérez a favor del actor por la suma de \$90.000.000 más los intereses exigibles desde el 1° de abril del 2015.

1.2. Trámite y oposición

Mediante auto del 11 de diciembre de 2017 el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio- Antioquia libró mandamiento de pago por la vía ejecutiva a favor del señor Efraín Alberto Gómez Pérez y en contra del señor Jhon Guillermo Gómez Pérez por los montos dinerarios esgrimidos en el título valor presentado para su recaudo.

Notificado el enjuiciado, a través de apoderada judicial, interpuso recurso de reposición en contra del proveído que libró mandamiento de pago en su contra al considerar que el señor Jhon Guillermo Gómez Pérez jamás suscribió la letra de cambio que ahora pretende ejecutarse y por ende nunca recibió suma dineraria

alguna. Además, refirió a que el actor confesó en su escrito de demanda que el demandado solo posee la calidad de girado-aceptante. Aseveró que el señor Efraín Alberto Gómez Pérez es un tenedor de mala fe y que el título base de ejecución carece de la firma del creador, razones por las que solicitó que se declare la inexistencia del título valor por falta de requisitos legales como lo es la omisión de firma de su creador.

En ese mismo sentido, esto es, bajo idénticos argumentos, contestó la demanda formulando como medios exceptivos aquellos que denominó *“inexistencia del título por falta de requisitos legales”, “ineficacia del título valor por falta de fecha de creación”, “falta de entrega del título- no ser el ejecutante del título tenedor de buena fe”, “no ser el ejecutante el creador del título valor en blanco”, “cobro de lo no debido” y “temeridad y mala fe”*.

Mediante auto del 11 de julio de 2018, el juzgado de conocimiento desató el recurso horizontal propuesto en contra del proveído que libró mandamiento de pago precisando que *“(…) si bien en principio le asiste razón al demandado en cuanto a la falta de firma del creador, en sentir de esta judicatura, la ausencia de uno de los requisitos formales en un título valor podrá quitarle al mismo atributos cambiarios pero ello no impide que se libre mandamiento de pago cuando el documento que se presenta como base de recaudo reúne las exigencias legales del título ejecutivo contempladas en el artículo 422 del Código General del Proceso”*.

Agregó que *“(…) si el demandado acepta ser la persona que como girado o aceptante firmó el documento y no lo ha tachado de falso, a la luz del derecho probatorio, hay que aceptar que el documento constituye plena prueba en su contra, y si en ese documento encontramos una obligación con las características de clara, expresa y exigible, era imperioso librar la orden de pago, como así se hizo”,* razones por las que no repuso el auto del 11 de diciembre de 2017.

1.3. La sentencia del a quo.

Mediante sentencia del 17 de mayo de 2019 el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio resolvió declarar no probadas las excepciones propuestas por la parte

demandada y no próspera la tacha de imparcialidad del testigo Carlos Mario Gómez Rúa y, en consecuencia, ordenó seguir adelante la ejecución en favor del señor Efraín Alberto Gómez Pérez y en contra del señor John Guillermo Gómez Pérez. Así mismo, decretó la venta en pública subasta de los bienes embargados o los que se llegaren a embargar y secuestrar para que con su producto se paguen las obligaciones adeudadas en el presente proceso.

Consideró el *a quo* que a la luz de los artículos 620, 621 y 671 del Código de Comercio no puede considerarse que el documento presentado por el ejecutante como base de recaudo se trate de una letra de cambio en razón a que, efectivamente, no se encuentra incorporada la firma de quien la crea siendo ese uno de los presupuestos exigidos en el numeral 2º del artículo 621 del Código de Comercio.

No obstante, adujo que haciendo uso de la *tesis de la conversión del título valor* es posible entender que la letra de cambio aceptada por el deudor girado sin la firma de su creador no es más que un pagaré al contener la orden incondicional de pagar una suma de dinero en favor de quien en el título registra como acreedor, sin embargo, explicó que no pudo acreditarse que el mismo girado fue quien creó el título como para que asumiera la doble calidad de girado y aceptante.

En ese estado de cosas, explicó que conforme lo esbozado en el artículo 244 del Código General del Proceso bien puede colegirse que se trata de un documento auténtico pues existe certeza sobre la persona que lo ha manuscrito y firmado en tanto se conoció, a través de prueba grafológica, que los acápites en donde se anotó el nombre del girado y la firma de su aceptación pertenecen al demandado John Guillermo Gómez Pérez.

Así, expuso que el hecho de que un documento no pueda ser considerado como título valor con ocasión a las omisiones en sus requisitos no significa que no pueda ser tenido como título ejecutivo pues si dicho documento reúne los presupuestos exigidos en el artículo 422 del Código General del Proceso para sustentar una orden ejecutiva de pago así debe aceptarse, de lo contrario sería denegar justicia sin ningún fundamento legal, razón por la que consideró que allí, esto es, en el

documento adosado, bien puede entenderse la existencia de una obligación clara, expresa y exigible y que proviene del deudor y constituyan plena prueba en su contra, pues las obligaciones dejan de ser cambiarias pero no dejan de lado el negocio jurídico que existe detrás.

1.4 Impugnación y trámite en segunda instancia

La apoderada judicial de la parte ejecutada formuló recurso de alzada en contra de la decisión adoptada al considerar que erró el juzgador de instancia luego de reconocer que el instrumento base de recaudo no se trataba de un título valor por carecer de los elementos que la ley prescribe para su existencia, sin embargo, dio por sentado que se estaba ante la existencia de un título ejecutivo conforme las previsiones del artículo 422 del Código General del Proceso, transformando un proceso ejecutivo con base en una letra de cambio a un proceso ejecutivo con base en un documento ejecutivo, hecho que no es posible dentro del ordenamiento jurídico.

Y es que, a su juicio, la naturaleza mercantil no admite la tesis de la conversión por tratarse de un instrumento de creación legal cuyos requisitos no los suple ni la jurisprudencia ni la doctrina como erróneamente se ha pretendido. Lo anterior porque el derecho confinado en un título es accesorio al instrumento y, en consecuencia, la razón, que no de parte y sí absolutamente jurídica, es que solo puede aducir la existencia o la inexistencia del título valor como instrumento formal y no lograr su modificación para que surta efectos.

En el caso concreto, acotó, acertó el *a quo* al calificar la inexistencia del título valor que aquí se instrumentó como medio de recaudo, no obstante, incurrió en tamaño desafuero al entender que, si bien no estaba frente a una obligación de naturaleza cambiaria, sí estaba frente a una obligación clara, expresa y exigible derivada de la autenticidad de la firma del deudor estampada en el instrumento, motivo por el que solicitó que se revoque la sentencia apelada y en su lugar se cese la ejecución deprecada.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Problema jurídico

Conforme los motivos de inconformidad presentados por el recurrente frente al fallo que finiquitara la primera instancia, el problema jurídico a resolver se contrae en determinar si la ausencia de firma del creador en el escenario de la letra de cambio comporta su inexistencia o ineficacia cambiaria o si dicha pretermisión puede derivar en una obligación diversa a la cambiaria con las características de clara, expresa y exigible.

2.2. Requisitos formales

Es prioritario advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. Así le asiste competencia al juez de primer grado para conocer del proceso y al Tribunal para resolver la alzada de acuerdo con el principio de consonancia; los sujetos enfrentados en la *Litis* ostentan *capacidad para ser parte y procesal*, dada su condición de personas en ejercicio de sus derechos a través de sus apoderados o representantes legales con adecuado ejercicio del *ius postulandi*.

Frente a los presupuestos materiales de la sentencia de mérito, hay inexistencia de las denominadas excepciones *litis finitae* como la renuncia o el desistimiento.

Por lo demás, no se vislumbra algún hecho constitutivo de nulidad que afecte el juicio que se surtió por el trámite adecuado bajo la salvaguarda del derecho de defensa y la tutela jurisdiccional.

Trazados los derroteros a seguir, y a fin de abordar el sesudo análisis de los puntos de censura, es preciso contextualizar en la naturaleza del juicio ejecutivo, para ubicar causalmente los diversos tópicos impugnados.

2.3 Análisis del caso.

Sabido es que la codificación comercial no define con estrictez la letra de cambio, sin embargo, con prestancia ha referido a las reglas que la gobiernan, detallando los presupuestos de su creación y requisitos (artículo 671 a 676), lo relativo a su

aceptación (artículo 680 a 690), sus formas y los términos de pago (artículo 691 a 696) y lo concerniente a su protesto (artículos 697 a 708), además de la existencia de disposiciones complementarias como las consagradas en los artículos 619 a 647 ibídem que se erigen como parámetros generales para todos los títulos valores.

Pues bien, en relación con éstas últimas, esto es, aquellas reglas generales para los títulos valores, por su relevancia en el caso sub judice, destaca aquella contenida en el numeral 2° del artículo 621 del Código de Comercio en la que se fija como requisito de cualquier título “(...) *la firma de quien lo crea*”, presupuesto que como con atino concluyó el juzgador de instancia no se encuentra surtido en el cartular aquí presentado para su recaudo por el señor Efraín Alberto Gómez Pérez.

Es por esa razón que el *a quo* consideró que no puede estarse ante una letra de cambio, pero sí ante un irrefutable documento auténtico contentivo de una obligación expresa, clara y exigible con la certeza de que proviene del deudor y constituye plena prueba en su contra conforme el artículo 422 del Código General del Proceso, argumento suficiente para continuar adelante con la ejecución de las cifras dinerarias perseguidas por el acreedor. Resolución reprochada con vehemencia por el ejecutado al considerar que la tesis de la conversión de los títulos valores no tiene cabida dentro de los contornos de la legislación comercial pretendiéndose con lo resuelto flexibilizar los exigentes presupuestos de existencia y eficacia cambiaria de los títulos valores para suplirlos y mimetizarlos con las reglas de los títulos ejecutivos.

En consideración de esta Sala de Decisión, acertó el juzgador de instancia al examinar e identificar tamaño desarreglo en la construcción del cartular aquí presentado y que consistió en la palmaria falta de firma del girador, sin embargo, advierte este Tribunal que, aunque discurrió sobre ella en la sentencia enrostrada, la solución propuesta a la referida anomalía desconoció la existencia de una regla ya prevista en la legislación mercantil para eventos como el suscitado en la presente controversia y que con simpleza se traduce en la suscripción de una letra de cambio sin la firma del girador pero con la firma del girado/aceptante.

Al respecto, el artículo 676 del Código de Comercio dispone que “(...) *la letra de cambio puede girarse a la orden o a cargo del mismo girador. En este último caso, el girador quedará obligado como aceptante (...)*”. Del contenido de la norma en mención se extrae una conclusión simple: en una misma persona pueden concurrir tres calidades, tanto la de **i)** girador (o creador) como la de **ii)** girado, y **iii)** beneficiario; también pueden conjugarse dos, o una exclusivamente, teniendo en cuenta la diferenciación hecha anteladamente y la interpretación del mencionado artículo. En otras palabras, y en relación con el caso concreto, si alguien aceptó una letra de cambio también en esa condición puede revestir la calidad de creador o girador, porque aquel no puede existir sin éste.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sede constitucional, mediante la sentencia STC4164-2019 del 2 de abril de 2019 con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez, al desatar un asunto con estrecha identidad fáctica, en el que al igual que en el caso que nos ocupa, se discutían las consecuencias tras la presentación de una letra de cambio cuando carezca de la firma del acreedor como creador, señaló que:

“(...) Nada se opone a que, en un momento dado, en una de tales personas, puedan converger dos de las indicadas calidades, tal cual lo autoriza el artículo 676 del Código de Comercio al prever que “la letra de cambio puede girarse a la orden o a cargo del mismo girador”, a lo que “en este último caso, el girador quedará obligado como aceptante”

Lo precedente significa que en todos los casos en que la letra de cambio carezca de la firma del acreedor como creador, no es jurídicamente admisible considerar inexistente o afectado de ineficacia el título-valor, cuando el deudor ha suscrito el instrumento únicamente como aceptante, porque de conformidad con el precepto antes citado, debe suponerse que hizo las veces de girador, y en ese orden, la imposición de su firma le adscribe dos calidades: la de aceptante - girado y la de girador - creador.

*Las anteriores premisas bastan para comprender, contra lo considerado en la sentencia, que **cuando el deudor Fernando Raúl Castro Jiménez suscribió la letra de cambio en el margen izquierdo del título bajo la expresión “ACEPTADA”, se dio a sí mismo una orden de pago, obligación de carácter crediticio que debía satisfacer a favor del beneficiario del instrumento cambiario, cuyo nombre se consignó expresamente a continuación del mandato impuesto, siendo éste quien promovió en contra del primero el proceso de ejecución y accionante en este trámite constitucional.***

*La situación descrita se enmarca dentro de lo normado por el artículo 676 de la codificación mercantil respecto del giro de la letra de cambio “a cargo del mismo girador”, caso en el cual, según este precepto, “el girador quedará obligado como aceptante”, de ahí que al considerar la accionada que al documento aportado como base del recaudo le faltaba un requisito de su esencia -la firma de quien lo creó-, incurrió en evidente defecto sustantivo con el cual transgredió las garantías superiores de la parte ejecutante, pues, bajo una errada interpretación de las normas que debían orientar la solución del litigio, desconoció que **en la persona del ejecutado convergieron, de un lado, la calidad de girado, y de otro, la de girador, con lo cual pasó a ser el sujeto emisor de la orden incondicional de pagar una suma determinada de dinero, condición que identifica al creador del título-valor (...)***

En la misma providencia traída a colación debe destacarse, por su riqueza y amplitud conceptual, la aclaración de voto plasmada por el Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, en donde sobre el tema precisó que:

“(...) Al haber suscrito el girado las letras de cambio como aceptante de los documentos allegados, obligándose con una orden incondicional de pagar, el requisito de la firma del creador se encuentra debidamente cumplido, en la medida en que él encarna la manifestación cambiaria

del sujeto que acepta pagar una suma de dinero, esencia obligacional en la estructura de este título valor.

El citado canon 676 contempla un régimen de presunciones legales, pasadas por alto tanto por los sentenciadores como por la decisión de la cual disido:

1. Una misma persona puede actuar como librador, librado y beneficiario; 2. Una misma persona puede actuar como librador y librado-aceptante y otra diferente como beneficiaria; 3. Una persona puede actuar como librador o creador, otra como girado-aceptante y otra muy diferente como beneficiario.

En términos del principio de identidad debe decirse, si 1...) el girador queda [ral obligado como aceptante (...)], en sentido análogo e inverso, el aceptante queda obligado como girador. Afirmar una tesis contraria, encierra una forma de raciocinio absurda, insuperable e inadmisibile desde el punto de vista lógico y epistemológico.

De este modo, si el girador hace las veces de aceptante, en igual e idéntico sentido el aceptante también puede hacer las veces de girador. Por tanto, no puede predicarse lo, uno sin que, a su vez, pueda atribuirse lo otro.

En consecuencia, si el girador puede quedar obligado como aceptante, también éste puede hacer las veces de girador, porque quien puede lo más puede lo menos; y si quien tiene una responsabilidad principal y primera frente a la prestación debida, también puede ostentar una responsabilidad subsidiaria.

*Ahora bien, si una persona se obliga como aceptante, como obligado principal, sin que en el acto aparezca formalmente un girador o creador en el lugar designado para ello, no puede existir causa diferente para ser deudor de dicha prestación o del débito asumido, que la propia voluntad del aceptante, quien acepta ser el deudor u obligado principal. **Este no es otro, itérase, que el mismo aceptante, quien así mismo, se impone una orden incondicional, se da la propia orden, cuando compromete su voluntad e inteligencia, para transformarse en obligado directo y principal. No***

puede existir resultado sin causa, de tal forma que no puede existir girado sin girador, porque todo debe tener una razón suficiente para ser (...)

Como quedó visto, era perfectamente aplicable a la presente controversia la regla prevista en el artículo 676 del Código de Comercio y que permitía, entre otras, la concurrencia de una misma persona en diversas posiciones dentro de la confección identitaria de la letra de cambio, particularmente la doble estancia del señor John Guillermo Gómez Pérez, de un lado como girado/aceptante y a la misma vez como girador/creador.

Ahora bien, si se admite que la ausencia de la firma en la letra de cambio; inexorablemente a su inexistencia o ineficacia cambiaria, se estarían desechando un compendio de normas que justamente aboga por la protección del crédito como instrumento de creación de riqueza y que en últimas representarían una correcta salida al problema jurídico planteado.

Es en ese sentido que debe tenerse presente lo dispuesto en los artículos 767 y 904 del Código de Comercio, que refieren respectivamente a que (...) *la letra de cambio en que faltare alguna de las menciones legales será considerada como **simple pagaré** firmado por el librador a favor del tomador*" y a que "(...) *el contrato nulo podrá producir los efectos de un contrato diferente, del cual contenga los requisitos esenciales y formales, si considerando el fin perseguido por las partes, deba suponerse que éstas, de haber conocido la nulidad, habrían querido celebrar el otro contrato*".

Sobre el tema, la providencia arriba ampliamente citada, anotó que:

"(...) Vistas las cosas a la luz de las disposiciones pretranscritas, nada impedía considerar que el instrumento cartular, ante la carencia de uno de sus requisitos o elementos esenciales, es susceptible de transformarse o convertirse en un título valor diferente, y, más concretamente, en un pagaré. Estos dos textos, precisamente, incluyen las

expresiones: "será considerad[o]" como simple pagaré"; y 1...) el contrato nulo podrá producir los efectos de un contrato diferente".

Contemplado el contexto factual del sub júdice desde esta otra óptica, no quedaba ninguna duda de que se llenaban la totalidad de las exigencias previstas en el ordenamiento para que ese título produjera efectos jurídicos en contra del suscriptor del mismo.

En efecto, el pagaré es, grosso modo, una promesa incondicional de pagar una suma de dinero a favor alguien y a cargo de otro, este último, el deudor cambiario y que recibe el nombre genérico de otorgante o girador.

Es necesario agregar, el suscriptor del pagaré, a voces del canon 710 del Código de Comercio, viene equiparado, por expresa disposición legal, al aceptante de la letra de cambio (...)"

En esa misma línea, el tratadista colombiano Bernardo Trujillo Calle, en su obra "*De los títulos valores de contenido crediticio*" al referirse sobre la letra de cambio sin firma del girador, expuso que:

"(...) Sería este un modo inadecuado de hablar, porque no hay letra de cambio sin firma de girador. Si un documento que pretendió ser creado como letra carece de la firma del girador, pero tiene la del girado (aceptante), como cuando se gira a cargo del propio girador, se presenta el conocido y controvertido fenómeno de la conversión del negocio jurídico que transforma en un pagaré la frustrada letra".

Con todo y como se anunció con precedencia, bien hizo el juzgador de instancia al evaluar con detalle los requisitos exigidos a la letra de cambio para que conserve su eficacia cambiaria, sin embargo, la solución propuesta, aunque correcta al no desconocer la existencia un concepto de justicia material para no esquilmir los derechos subjetivos-patrimoniales del acreedor, debió atender la tesis de la conversión del negocio jurídico en estricta aplicación de las reglas que ya preveían eventos como el que suscitó la presente controversia, mismas que ofrecían

remedios ya instaurados por el legislador mercantil ante la ausencia de requisitos del título valor letra de cambio como lo es la firma de su creador, razón por la que se confirma la sentencia enrostrada pero por las razones expuestas en la presente providencia y se condenará en costas a la parte ejecutada al configurarse las causales para su causación a voces del artículo 365 del Código General del Proceso cuya liquidación se sujetará a lo previsto en el artículo 366 ibídem fijándose a través de auto proferido por el Magistrado Ponente las agencias en derecho correspondientes.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de naturaleza, fecha y procedencia indicada en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte ejecutada en favor de la parte ejecutante. Líquidense conforme al artículo 366 del Código General del Proceso, incluyéndose las agencias en derecho fijadas por el Magistrado Ponente.

TERCERO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen.

Los magistrados,

Firmado Por:

Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado

Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - 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: **b7ee8637456076921b50d82eac67cd540191574aa47cf87276fd1c95a4d7b26f**

Documento generado en 06/02/2023 09:14:24 AM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA**

Medellín, seis (6) de febrero del dos mil veintitrés (2023).

Demandante	Efraín Alberto Gómez Pérez
Demandado	Jhon Guillermo Gómez Pérez
Proceso	Ejecutivo
Radicado No.	05579 3103 001 2017 0103 01
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Berrio (Ant.)
Decisión	Fija Agencias en Derecho

Conforme lo consagrado en el artículo 1º del Acuerdo 2222 del 10 de diciembre de 2003 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura que modificó el artículo 6 del Acuerdo 1887 del mismo año, se fijan como agencias en derecho a favor de la parte ejecutante y a cargo de la parte ejecutada, la suma de \$1.500.000. Liquidense en la forma prevista por el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Darío Estrada Sanín'.

**DARÍO IGNACIO ESTRADA SANÍN
MAGISTRADO PONENTE**