

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, nueve de septiembre de dos mil veintidós

PROCESO	VERBAL-SIMULACION
DEMANDANTE	María del Rosario Hoyos Franco, para la sucesión de la señora Mariela Franco de Muñoz.
DEMANDADOS	Ana María Hoyos Franco
RADICADO	05001-31-03-008-2020-00076-00
INSTANCIA	Primera
ASUNTO	Sentencia No.020
RESUMEN DE LA DECISIÓN	Se acoge la pretensión de simulación, sin frutos. Se desestiman las excepciones.

ANTECEDENTES

Tal y como se anunció, procede el despacho a emitir la sentencia de la referencia, a través de la cual se accede a las pretensiones de simulación, así:

El despacho encuentra satisfechos los denominados presupuestos procesales previos de jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, lo mismo que lo relacionado con la demanda en forma; lo que aunado a la ausencia de vicios generadores de nulidad permite la emisión de esta sentencia de fondo.

SINTESIS DE LA DEMANDA LAS PRETENSIONES

Pretende la actora que el despacho declare la **simulación absoluta** del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No 1798 del 20 de agosto de 2019 de la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Bello-Antioquia, y Escritura Pública 112 del 26 de febrero de 2019 del 26 de febrero de 2019 de la Notaría Treinta del Circulo Notarial de Medellín, "por medio de la cual a causante MARIELA FRANCO DE MUÑOZ transfirió a título de VENTA y a favor de la señora ANA MARÍA HOYOS FRANCO, el

dominio, la posesión real y material de los bienes inmuebles descritos en el hecho SEGUNDO de la presente demanda”.

Inmuebles que se detallan a continuación:

"a. El 100 % sobre el siguiente bien inmueble: "SEGUNDO Y TERCER PISO APARTAMENTO NUMERO 73-29 (201) DE LA CALLE 20-F: Distinguido en su puerta de entrada con la placa número 73-29 (201) de la calle 20 F, de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Bello; consta de dos niveles. Un primer nivel ubicado en el segundo piso del edificio y un segundo nivel ubicado en tercer piso del edificio: destinado a vivienda, tiene un área privada construida en su primer nivel de 30.70 metros cuadrados, un área privada construida en su segundo nivel de 14.43 metros cuadrados, o sea un área privada libre (terraza) de 17.35 metros cuadrados, para un arrea (sic) privada total de 62.48 metros cuadrados, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el frente o norte, con fachada del edificio que da a vacío sobre la calle 20F, por el sur, en parte con vacío sobre el patio del apartamento del primer piso del edificio número 73-31 y en parte con el apartamento 202, por el oriente, en parte con la casa número 73-25 de la calle 20F, propiedad del señor Samuel Granda y en parte con la casa número 20E-57 de la carrera 73, propiedad del señor Ricardo Antonio López, por el occidente, con la casa número 73-33 de la calle 20F, propiedad de la señora Teresa Ramírez, por el nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer piso del edificio (apartamento número 73-31 de la calle 20F) y por el cenit, con el techo o cubierta general del edificio. CONSTA DE: PRIMER NIVEL: Salón, comedor, cocina, un baño y un balcón. SEGUNDO NIVEL: Una alcoba y terraza. Coeficiente de propiedad: 20.11%. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** El anterior bien se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5227399 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte. **CÓDIGO CATASTRAL.** 088100100800040027000100002. **DIRECCIÓN CATASTRAL.** CALLE 20 F NUMERO 73-29, SEGUNDO PISO Y TERCER PISO APARTAMENTO 201, EDIFICIO HENAO VALENCIA P.H. MUNICIPIO DE BELLO. **AVALÚO CATASTRAL:** El anterior bien inmueble tiene asignado como avalúo catastral total la suma de \$20.702.181.00. **PARÁGRAFO 1:** No obstante, la indicación de áreas medidas longitudinales, el inmueble se vendió como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia entra la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. **PARÁGRAFO 2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante la escritura pública No. 1571 del 22 de abril de 2004 de la Notaría Segunda del Circulo de Medellín, debidamente registrada. MODO DE

ADQUISICIÓN: adquirió la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, el anterior bien inmueble en su estado civil de casada, con sociedad conyugal vigente en el proceso de sucesión de su hija la señora BLANCA OFELIA HOYOS FRANCO, proceso que le llevo a cabo a través de la Escritura pública número 1647 del 30 de julio de 2019 otorgado en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bello, acto debidamente registrado sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente.

*b. El 100% sobre el bien inmueble que a continuación se relaciona: Un lote de terreno de casa de habitación distinguida con el No. 70-0, situado en el Municipio de Bello, punto denominado a continuación del Barrio París, cuyos linderos son: Por el oriente, con la carrera tres A, antes, hoy Calle 20F, en 12.00 metros, por el occidente con propiedad de María Milbia Londoño en 12.00 metros, por el sur, con la calle Acevedo y proyecto, en 10.00 metros, por el norte con Arcángel María Quiceno en 10.00 metros. Este lote tiene 120.00 metros cuadrados aproximadamente, pero no obstante, se vende como cuerpo cierto. En la venta quedan incluidas todas sus anexidades y mejoras y su contador de agua propio. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 01N-154460 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte. **CÓDIGO CATASTRAL** 0881001008100130001000000000. **AVALÚO CATASTRAL:** El anterior bien inmueble tiene asignado como avalúo catastral total la suma de \$40.174.825.00. **MODO DE ADQUISICIÓN:** adquirió la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, el anterior bien inmueble en su estado civil de casada, con sociedad conyugal vigente en el proceso de sucesión de su hija BLANCA OFELIA HOYOS FRANCO, proceso que le llevó a cabo a través de la Escritura pública número 1647 del 30 de julio de 2019 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bello, acto debidamente registrado sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente. **ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA.** Mediante la escritura pública número 1798 de fecha 20 de agosto de 2019, se acuatizó (sic) la nomenclatura del anterior bien inmueble como CALLE 20 F NUMERO 70 MUNICIPIO DE BELLO, DIRECCIÓN CATASTRAL: CALLE 20 F NUMERO 70-04, MUNICIPIO BELLO.*

c. SEGUNDO PISO. APARTAMENTO NUMERO 72-20 DE LA CALLE 20 F totalmente independiente, destinado vivienda, con un área construida de 114.94 metros cuadrados, una altura libre de 2.40 ML., y sus linderos son: por el frente u occidente, con la calle 20F, por un costado o sea Norte, muro medianero de por medio que lo separa de propiedad marcada con el número 70-22, por el otro costado, o sea el Sur, muro medianero de por medio que lo separa de propiedad marcada con el número 70-04 y por la parte de atrás u oriente, muro medianero de por medio que lo separa con propiedad marcada con el numero 20 F 11 de la

carrera 70; por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer piso número 70-18 de este mismo edificio y por el Cenit con techo de teja, que es la cubierta general del edificio. Este apartamento consta: sala, comedor, tres alcobas, cocina, servicios sanitarios completos, 1 patio, balcón. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 01N-5294086 de la de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte. **CÓDIGO CATASTRAL:** 088100100080013000020000100002. **PARÁGRAFO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** El inmueble anteriormente descrito hace parte integrante del EDIFICIO SÁNCHEZ FRANCO PH., ubicado en el Municipio de Bello, Antioquia. Sometido al régimen de propiedad horizontal, según la escritura pública número 477 del 10 de marzo de 2009 de la Notaría Octava del Círculo de Medellín, debidamente registrada. **AVALÚO CATASTRAL:** El anterior bien inmueble tiene asignado como avalúo catastral total la suma de \$6.772.173. **MODO DE ADQUISICIÓN:** adquirió la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, el anterior bien inmueble en su estado civil de casada, con sociedad conyugal vigente mediante la escritura pública 478 del 10 de marzo de 2009 de la Notaría octava del Círculo de Medellín, acto debidamente registrado”

Como PRETENSIONES CONSECUENCIALES se pidió que se ordenara la cancelación de las mencionadas escrituras y que se oficiara a las oficinas notariales y registrales competentes para que tomaran nota de lo decidido; y que se condenara a la parte demandada a RESTITUIR los referidos bienes inmuebles descritos en el HECHO SEGUNDO de la demanda, literales a,b, y c, JUNTO CON SUS FRUTOS CIVILES Y NATURALES, causados desde el fallecimiento de la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ, septiembre 17 fr 2019 hasta la entrega real de dichos bienes, A LA MASA HERENCIAL "para la posterior sucesión ilíquida de la causante MARIELA FRANCO DE MUÑOZ"; con la debida indexación; con condena en costas para los demandados.

SUBSIDIARIAMENTE solicita que se declare LA NULIDAD RELATIVA respecto de los mencionados actos jurídicos, y consecuentemente las cancelaciones de las escrituras públicas que soportan tales actos jurídicos de compraventa; haciendo prevalecer la donación oculta que sobre tales negocios existió; y que se ordenen las restituciones de esos bienes a la masa herencia de la señora MARIELA FRANCO.

Igualmente, y DE MANERA SUBSIDIARIA, se pide que se declare que HUBO LESION ENORME en las mencionadas negociaciones y que en consecuencia se decrete la rescisión de dichos contratos, la cancelación de dichas escrituras públicas; la restitución de los bienes a la masa herencial de la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, con restitución también de frutos civiles y naturales, debidamente indexados.

LOS HECHOS

Los hechos pueden resumirse de la siguiente manera:

Se afirma que la demandante acciona en favor de la sucesión ilíquida de su madre MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, en su calidad de hija; y se alega que el bien ubicado en el municipio de BELLO ANTIOQUIA, APARTAMENTO 73-29 (201) DE LA CALLE 20F, nomenclatura 73-29 de la calle 20F, que consta de dos niveles, descrito en el hecho II.a, de la demanda, fue adquirido por su madre MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, en vida, y luego transferido de manera simulada a la demandada ANA MARIA HOYOS FRANCO.

Se expone que la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, con 79 años de edad, aquejada de cáncer avanzado en el páncreas, EPOC, diabética y con problemas sensoriales, requirió de acompañamiento riguroso, apoyo en su movilidad, con bomba permanente de oxígeno, y fue MARIA DEL ROSARIO HOYOS FRANCO la encargada de todo ese proceso, hasta el mes de octubre de 2018, cuando la señora ANA MARÍA HOYOS FRANCO *"procedió a llevarse a su madre MARIELA FRANCO DE MUÑOZ a su residencia en el corregimiento San Antonio de Prado, para brindarle una supuesta mejor atención"*, lo que no ocurrió, y por el contrario, la demandada se aprovechó de la precaria situación de salud de su madre para influir en ella, *"para que le firmara a su favor las escrituras de venta de los bienes descritos en el numeral segundo, literales a, b, y c, de la demanda"*, siendo que lo que realmente quería la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ era realizar un reglamento de propiedad horizontal

sobre sus bienes para poder adjudicárselos o repartírselos a sus hijos por partes iguales.

Se agrega que la señora MARIA FRANCO DE MUÑOZ falleció el día 17 de septiembre de 2019 en Medellín, y posteriormente fue que la demandante se enteró de que poco tiempo atrás había transferido, a título de venta, la totalidad de los bienes inmuebles descritos en los literales a, b, y c del hecho segundo del libelo genitor; pagando con unos precios muy bajos, pues a los bienes descritos en los literales a y b del hecho segundo del libelo, escritura pública 1798 de agosto 20 de 2019, se les asignó la suma de \$60.000.000.00 (sesenta millones de pesos), y al bien inmueble mencionado en la escritura pública 112 del 26 de febrero de 2019 se le asignó un valor de \$8.000.000.00 (ocho millones de pesos); lo que contrasta con el valor que a esos mismos bienes se les asignó en la escritura pública 1647 de julio 30 de 2019, en la sucesión intestada de la señora BLANCA OFELIA HOYOS FRANCO cuyos bienes fueron adjudicados a sus padres, y fue así como a los bienes indicados en los numerales a y b del hecho segundo de la demanda se les fijó un valor de \$30.148.807, y \$58.507.026, respectivamente.

Se cuestiona lo consignado en la escritura pública 1798, en lo atinente al domicilio de la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, en tanto el mismo no era Bello-Antioquia, sino San Antonio de Prado; el precio allí declarado como recibido de contado y a entera satisfacción de la vendedora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ; e igual cuestionamiento se hace respecto del precio relacionado en la escritura pública 112 del 26 de febrero de 2019; anotando que la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ para esas fechas recibía su pensión, cánones de arrendamiento de esos bienes "y *no tenía razón para haber enajenado sus bienes a un menor precio de lo que realmente valían y si lo que pretendía era realizar a favor de su hija, la señora ANA MARÍA HOYOS FRANCO, debió haber realizado insinuaciones ante notario de tal hecho, pero no lo hizo*".

Seguidamente, en el hecho VIII, se afirma que "Las señaladas compraventa, son actos simulados, por las siguientes razones:

- a. *No hubo pago alguno del precio descrito en la venta ...la intención era aprovecharse del estado de salud de su madre para quedarse con los bienes...y eludir que los mismos, conformaran la sucesión de la hoy causante MARIELA FRANCO DE MUÑOZ..*
- b. *La suma fijada como valor de las ventas de los inmuebles, no corresponde en nada con la realidad, pues, se dice, tal valor sería prácticamente el valor catastral; siendo que el valor comercial los supera en mucho, a tal punto que los bienes mencionados en los literales a y b suman \$72.418.000, y 204.000. 000.oo; y el del literal c fue avaluado en la suma de \$51.904. 000.oo (todos avalúos de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN).(suspensivos de este juzgado).*
- c. *La señora MARIELA FRANCO había contraído matrimonio con el señor ARNULFO DE JESÚS HOYOS MUÑOZ, en octubre 19 de 1954, el cual estaba vigente a la fecha de su fallecimiento.*
- d. *La señora MARIELA FRANCO no recibió suma alguna de dinero como pago de las ventas realizadas.*
- e. *La intención de la señora MARIELA FRANCO no era vender, sino "entregar a sus hijos dichos bienes inmuebles a todos sus hijos de una manera equitativa a cada uno".*

Se agrega que la demandada ha venido recibiendo los frutos de esos bienes, desde la muerte de su madre, los cuales deben ser restituidos a la masa sucesoral, lo mismo que los que se sigan recibiendo, de manera indexada.

Finalmente se alega que no se hizo insinuación ante Notario, si lo pretendido fue una donación.

El actor dejó reseñado su aspecto probatorio; y se dejaron consignados los demás requisitos de forma.

Previo al decreto de medida cautelar de inscripción de la demanda se le exigió al actor concretar el monto de los frutos, y así procedió, conforme puede verse a folios 110 y 111 del cuaderno principal, físico.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Del hecho primero, refiere a la adquisición de los bienes por parte de la señora MARIELA FRANCO, a título de herencia de su hija BLANCA OFELIA HOYOS FRANCO, en un 50%, pues el otro 50% fue para su cónyuge ARNULFO DE JESÚS HOYOS MUÑOZ, acotando que pese a lo que evidencia la escritura pública, uno de los bienes es realmente del señor JAVIER ARTURO HOYOS FRANCO.

En cuanto al cuidado de su madre, refiere quién la cuidaba, y que Ella asumió tal cuidado cuando murió la señora BLANCA OFELIO HOYOS FRANCO, en agosto 29 de 2018 hasta el fallecimiento de la señora MARIELA FRANCO; y no MARIA DEL ROSARIO; llevándose a su madre hasta San Antonio de Prado para cuidarla mejor, con cariño y afecto.

Al contestar el HECHO CUARTO, dice que ES CIERTO, *“atendiendo el mandato que nos ha sido conferido, nuestra mandante quiere que exprese lo siguiente: “Mi madre MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, falleció el día 17 de septiembre de 2019 en la ciudad de Medellín...”*, y respecto del HECHO QUINTO, RELACIONADO CON LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES, se alega que es cierta tal negociación, anotando que ello se debió a que su madre temía por esos bienes, en concreto los quería proteger de JORGE MARIO ATEHORTÚA ESTRADA, compañero sentimental de su hermana MARIA DEL ROSARIO *“y de esta manera, mi mandante le entregaría a cada uno de sus hermanos el derecho que les correspondía a pro rata del interés sucesoral que les asiste, tal como se lo había indicado su señora madre. Otra parte no es cierto, pese a que la escritura pública y el respectivo folio de matrícula inmobiliaria arrojan esa aseveración, lo cierto del caso es que este bien inmueble, según lo descrito por mi mandante no es de propiedad de ella o de MARIELA FRANCO DE MUÑOZ quien para*

la fecha no tenía los recursos necesarios para comprar dicho inmueble, este bien inmueble pertenece al hermano de mi mandante el señor JAVIER ARTURO HOYOS FRANCO, a quien no le gusta tener propiedades a nombre de él, así que lo adquirió mediante negocio con GILBERTO SÁNCHEZ RESTREPO y lo puso a nombre de su señora madre MARIELA FRANCO DE MUÑOZ y luego a nombre de mi mandante por la confianza que hay entre los dos. Folio 53, escritura 112 26 de febrero de 2019” .

La posición anterior es reiterada al contestar el HECHO OCTAVO, en el sentido que lo querido por la señora MARIELA FRANCO era proteger sus bienes del señor JORGE MARIO ATEHORTÚA ESTRADA, compañero sentimental de su hermana MARIA DEL ROSARIO HOYOS FRANCO, *“quien ha tenido la intención de apropiárselos aún más del derecho que le corresponde a su compañera sentimental”.*

Igualmente ilustra acerca de las gestiones realizadas para que la pensión de su hermana BLANCA OFELIA HOYOS FRANCO quedara en cabeza de su madre MARIELA, en desarrollo de lo cual se dieron irregularidades del señor JORGE MARIO ATEHORTUA respecto de una tarjeta, para luego apropiarse de un dinero.

Respecto del HECHO UNDÉCIMO, dice que *“ES CIERTO PARCIALMENTE. Es cierto en cuanto a que no hubo pago...”, y reitera el propósito de su madre de proteger los bienes, como se ha dicho anteriormente; agregando e ilustrando en un cuadro (folio 124 expediente físico), cómo quería su madre que fueran repartidos sus bienes entre todos sus hijos. Dice que “Es verdad en una parte por esta razón delego(sic) a una de sus hijas para hacer la repartición de esta manera, toda vez que la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ tenía temor por el futuro de sus bienes pues el señor JORGE MARIO ATEHORTÚA ESTRADA y de su hermana MARIA DEL ROSARIO HOYOS FRANCO le retuvo el dinero de la pensión y el dinero de los arriendos lo que demostraba que podía haber riesgo de que estos se quisieran apropiar de más de lo que les correspondía a su hija. NO es cierto el valor de \$230.000, son \$200.000”.*

Finalmente, expresa que su hermana MARIA DEL ROSARIO es indigna para suceder, por el comportamiento antes referenciado respecto de la pensión y cánones de arrendamiento retenidos a su madre, quien en vida había manifestado que quería desheredarla.

EXCEPCIONES

Como tales se propusieron: ABUSO DEL DERECHO, por no relacionar la demandante que detenta dos de las seis unidades inmobiliarias de la masa sucesoral; COMPENSACION, en caso de prosperar alguna pretensión, pues en materia de frutos se ha de tener en cuenta que la demandante ha usufructuado las dos unidades mencionadas, un 33.33% del total de la propiedad, sin pagar nada a cambio; COBRO DE LO NO DEBIDO, por lo que se acaba de exponer; INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA, pues como se dijo, la demandante detenta y habita dos unidades, una ella y la otra su hijo DIEGO ALEJANDRO HOYOS; FALTA DE INTERÉS PARA PEDIR, para lo cual alude a lo ya expuesto; BUENA FE DE LA DEMANDADA, quien solo fue designada o delegada por su madre para *"la administración y repartición de los bienes inmuebles cuando ella faltara y bajo su voluntad"*; MALA FE DE LA DEMANDANTE; al pretender sacar provecho de la situación, permaneciendo el mayor tiempo posible detentando los bienes y adquirirlos por prescripción con exclusión de sus hermanos; INEXISTENCIA DE DERECHO SUSTANCIAL QUE APOYE LOS FUNDAMENTOS DE LA PRETENSIÓN, toda vez que "...de la relación que se da entre los hechos y pretensiones de la accionante se deduce que la adecuación típica para el presente caso no se da, dada las consideraciones de orden familiar y habitacional surgidas entre las partes". LA GENÉRICA.

El Demandado anexó sus medios de prueba documentales, relacionados con la pensión de la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, el deceso de la señora MARIELA, su Historia Clínica, y no acuerdo de conciliación; y se solicitó la recepción de varios testimonios, y el interrogatorio de parte de la demandante.

De las excepciones se corrió el respectivo traslado, del cual hizo uso el actor para pronunciarse brevemente al respecto y solicitar pruebas.

En ese estado de cosas, se convocó a la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del CGP, agotando las etapas o fases allí previstas; y se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de instrucción y juzgamiento que enuncia el artículo 373 del CGP, donde se practicaron las pruebas y se escucharon las alegaciones de las partes.

El demandante alega que están probados los negocios de compraventa entre la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ y la señora ANA MARIA HOYOS FRANCO (madre e hija, respectivamente) y cuestiona el afirmado pago y forma del mismo, máxime que la demandada no tiene cuentas de ahorro, no declara ante la DIAN, por lo cual colige que no tiene capacidad de pago; a lo que agrega que la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ no tenía necesidad de vender, pues recibía pensión y cánones de arrendamiento; sin que por lo demás se haya acreditado el pago mencionado.

Igualmente, alega que está probada la lesión enorme, dada la diferencia entre el valor consignado en las escrituras de compraventa y el valor real, comercial, de esos bienes

El apoderado de la demandada ANA MARIA HOYOS FRANCO sostiene que el actor no satisfizo su carga probatoria al tenor del artículo 167 del CGP, que de la prueba testimonial se puede colegir que hay causa real y no aparente, que la demandada sí tenía capacidad de pago, y pide que se condene en costas al demandante.

CONSIDERACIONES. SOBRE LA ACCION DE SIMULACION.

La teoría de la simulación se ha estructurado jurisprudencialmente a partir del artículo 1766 del Código Civil, que establece que *"las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura*

pública, no producirán efecto contra terceros. Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se haya tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”.

Para ilustrar este aspecto, valga citar una de las muchas sentencias de nuestro máximo juez ordinario civil, en las que se dice que en principio los contratos se entienden válidos y celebrados de buena fe; siendo entonces carga del actor demostrar los vicios que denuncie en los mismos; o la simulación también alegada.

Igualmente se reseña que, aunque existe libertad probatoria en el campo de la simulación, igual a como acontece en términos generales, de todas maneras, en estos eventos cobra suma importancia el análisis de la prueba indiciaria, dado lo oculto y disimulado que es propio de la simulación. Veamos:

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en sentencia **SC2582 de 2020, sobre la simulación** expuso lo siguiente:

“La simulación consiste en una divergencia consciente y bilateral entre la voluntad real y la que se da a conocer a terceros, caracterizada porque se muestra al público un negocio jurídico que no corresponde a la intención verdadera de los partícipes, explicó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

De igual forma, indicó que en un acto simulado “hay un escamoteo de la verdad, un ocultamiento de un acto real escondido debajo de otro y, a veces, tan solo una apariencia de acto real que no corresponde a ninguno efectivo”.

Para su configuración se requiere:

- 1. La divulgación de un querer aparente que oculta las reales condiciones del negocio jurídico o la decisión de no celebrar uno: la*

simulación puede presentarse porque la apariencia no existe absolutamente o porque es distinta de la que aparece exteriormente y ello da lugar a la clasificación entre el acto absolutamente simulado o simulado relativamente.

- 2. Un acuerdo entre todos los partícipes de la operación para simular: es necesario que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan la diferencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues, de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.*
- 3. La afectación a los intereses de los intervinientes o de terceros: ante acciones promovidas por terceros se exige la demostración de un perjuicio causado por el acto simulado, como condición necesaria para legitimar el reclamo tendiente a descorrer el velo de la apariencia.*

Se trae también a colación la sentencia **SC-3729 de octubre 05 de 2020 de la H. –Corte Suprema de Justicia, Sala Civil**, donde se destaca la importancia de la prueba indiciaria, de la cual son ejemplos, el móvil defraudatorio, la no entrega de la posesión o tenencia del bien, la poca o ninguna capacidad económica del comprador, la no necesidad del vendedor, el bajo precio, el vínculo familiar, el no examen antelado del bien, entre otros.

LO PROBADO

La celebración de los contratos de compraventa cuestionados. En el expediente aparece la prueba pertinente y conducente que da cuenta de que entre la demandada ANA MARIA HOYOS FRANCO y la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, se celebraron contratos de compraventa de los inmuebles descritos en los numerales a, b y c del HECHO SEGUNDO DEL LIBELO, mediante las escrituras públicas 1798 del 20 de agosto de 2019 respecto del segundo y tercer piso del inmueble ubicado en la calle 20f de Bello-Antioquia, con nomenclatura 73-29(201)...M.I.01N-5227399, EDIFICIO HENAO VALENCIA P.H; lo mismo que el inmueble identificado

con la M.I.01N-154460, por escritura pública, ubicado en la calle 20 F numero 70-04 del municipio de Bello-Antioquia. A este acto escriturario compareció el Dr. IVAN DARIO BARRERA ARROYAVE como apoderado especial de la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ-vendedora-; y la señora ANA MARIA HOYOS FRANCO-compradora-. Se acotó que el precio del bien a) y b) era de 60 millones, que se habían pagado y recibido de contado y a entera satisfacción por parte de la vendedora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, quien, se afirma, hizo entrega real de la posesión de esos bienes a la compradora ANA MARIA HOYOS FRANCO.

Igualmente obra la escritura pública 112 del 26 de febrero de 2019, que da cuenta del contrato de compraventa celebrado directamente entre la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ y la señora ANA MARIA HOYOS FRANCO, respecto del inmueble ubicado en la calle 20 F, número 70-20, CON M.I. 01N-5294086, consignándose un precio de 8000.000.oo (ocho millones de pesos) que se dijeron tener recibidos por la vendedora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ *"en dinero de contado y a su entera satisfacción"* y que se hacía entrega de la posesión.

Además de las anteriores escrituras públicas, obran los correspondientes certificados de tradición -01N-5227399-en los que aparece como titular de dominio de los bienes mencionados, la señora ANA MARIA HOYOS FRANCO, ANOTACION NUMERO 007 DE 17-09-2019; FOLIO DE M-I-01N154460,, anotación número 008; y CERTIFICADO DE TRADICIÓN 01N5294086,ANOTACIÓN NUMERO 003; documentos públicos dotados de la presunción de autenticidad, aspecto no cuestionado, sin perjuicio de las inconformidades y reclamos que se hacen en cuanto a su contenido, es decir, que no revela el real querer de las partes.

Del estado de salud de la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ.

Aparece igualmente acreditado que para la época en que se celebraron los anteriores contratos de compraventa, la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ tenía setenta y nueve (79) años de edad, padecía serias enfermedades, por lo cual requería riguroso cuidado, incluso brindarle apoyo para su movilidad, según puede advertirse de los respectivos

registros civiles de nacimiento y defunción de la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ, y de la correspondiente Historia Clínica que también fue incorporada al expediente, aspectos que por lo demás no están en discusión.

El valor o precio que se dice pagado por los bienes inmuebles objeto de los contratos de compraventa que se dicen simulados.

No hay duda que tal valor supera en mucho el que se consignó como precio en las escrituras públicas de compraventa, contentivas del negocio que se afirma celebrado entre la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ y su hija ANA MARIA HOYOS FRANCO, conforme puede verse y colegirse en el **dictamen pericial** aportado por la parte demandante, respecto del cual el demandado ejerció el derecho de contradicción en la audiencia pertinente a la cual concurrió la señora perito ANA MARÍA SÁNCHEZ SIERRA, de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ, experticia que se encuentra de recibo al tenor de lo establecido en los artículos 226 y ss del CGP, en tanto la misma es clara, sólida, con explicación de los métodos empleados, especialmente el de comparación, y explicación de las conclusiones, todo lo cual converge con criterios técnicos y comerciales para el caso en estudio; sin que por lo demás se hubieren derrumbado tales fundamentos.

Así, se tiene que el AVALÚO del bien ubicado en la calle **20F NO.73-29, SEGUNDO Y TERCER PISO** ubicado en el EDIFICIO HENAO VALENCIA PH del barrio París de Bello-Antioquia, para enero de 2020, era el siguiente:

“Avalúo catastral: \$20.099.205 para el 2019”.

“Descripción. Apto 201 segundo y tercer piso, Área 68.48 m², valor m² \$1.057.500. valor total \$72.418. 000.00”. SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS M.L”. (Fls, 58 a 65 del expediente).

Respecto del bien ubicado en la **Calle 20 F No.70-04**, "*a continuación del barrio PARÍS*" de Bello-Antioquia, "*edificación multifamiliar, construida en tres pisos, con una casa en el primer piso, dos apartamentos en el segundo piso y un cuarto apartamento en el tercer piso*", se indicó un avalúo catastral de \$.39.004.684 para el año 2019, y un avalúo comercial de \$204.000.000.00 (doscientos cuatro millones de pesos), tomando como base todo el conjunto construido en el "lote", desde el primero hasta el tercer piso y aplicando un "método de renta" sugerido (fl. 77), conforme a resolución 620 del 2018 del IGAC.

En lo que respecta al bien ubicado en la **Calle 20F No.70-20, segundo piso, edificio Sánchez Franco P.H Barrio París municipio de BelloAntioquia**, se fijó un AVALÚO CATASTRAL de \$6.574.925 para el año 2019 y un AVALÚO COMERCIAL de \$51.904-000.00, utilizando "método de comparación de mercado" con estudio de ofertas transaccionales recientes de bines semejantes, según dispone la resolución 620 de 2008 del IGAC. (fl. 95). El dictamen se describe el área total, el área construida y el área libre, asignando valores a cada uno de estos ítems.

No necesidad ni intención de vender: es este uno de los relacionados como indicios de simulación por la jurisprudencia, el cual se encuentra acreditado.

En efecto, véase como desde la contestación de la demanda, muy especialmente al referirse a los hechos, se refiere que realmente lo querido, la intención, de la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ no era vender, sino repartir su patrimonio por iguales partes entre todos sus hijos, para lo cual se valió de su hija ANA MARIA HOYOS FRANCO; lo que se evidencia además con la afirmación de la accionada en el sentido que no hubo pago del precio.

Ahora, y pese a que la señora ANA MARIA HOYOS FRANCO en su interrogatorio refiere que sí hubo tal pago, lo cierto es que sus afirmaciones carecen de toda credibilidad, pues no aporta medios de convicción de los cuales pueda el juez llegar a creer en su versión. Véase

cómo afirma que todo lo pagó en efectivo, que no maneja cuentas de ahorro, y su señora madre tampoco, no tiene documentos que acrediten que su madre recibió de ella tal pago; y menos es de recibo su versión en cuanto a que una vez su madre recibía dineros como pago, "los guardaba debajo de la almohada", y que parte de ellos los gastó en paseos a la pintada, si se tiene en cuenta que se trataba de una señora de 79 años de edad, seriamente enferma, y con problemas de movilidad, amén de que si lo buscado era favorecer a su familia, no gastaría su dinero de la forma en que lo narra la demandada.

No prueba de la capacidad de pago en la demandada. El razonamiento anterior es válido en lo que tiene que ver con la real capacidad económica de la señora ANA MARIA HOYOS FRANCO, pues como ella misma lo dice, sus ingresos dependen de lo que pueda percibir producto de un pequeño negocio de "disfraces" y "vestidos de novia", de lo cual por demás, no existe prueba respecto de tales ingresos, como quiera que sólo obra el dicho de la demandada y también de la demandante en el sentido de la existencia del negocio pero no de su productividad y menos de si fue de allí que pudo pagarse el precio convenido.

En su INTERROGATORIO DE PARTE, ANA MARIA HOYOS FRANCO, expresó que era casada, trabaja como independiente, su esposo tiene una tienda, un negocio de abarrotes en San Antonio de Prado, corregimiento de MEDELLIN.

Se refiere a la situación familiar, la muerte de su hermana BLANCA y cómo ROSARIO queda con su madre, hasta que, en octubre, JAVIER ARTURO le cuenta que su madre MARIELA (abuela de Javier) está en malas condiciones, por lo cual "Javiercito" se la llevó en octubre para cuidarla y así lo hicieron.

Relata que en noviembre y diciembre su madre estaba feliz, y en enero llegó MARIA DEL ROSARIO con JORGE MARIO ATEHORTUA, para tratar un asunto relacionado con una sucesión y su mamá no quiso, pues "JORGE MARIO le estaba robando la platica de la pensión" , por lo cual la idea era

"ponerle esos papeles a nombre mío".(min 20 audiencia inicial) "y me vendió en sesenta millones dándole 20 millones y el resto se lo iba dando...tengo mis testigos".

Preguntada acerca del dinero para pagar, dijo que era con sus ahorros..." hace 14 años trabajo disfraces y vestidos de comunión...no gasto...mi esposo me da todo...lo guardo en efectivo, no nos gustan las cuentas...pagué en efectivo esos veinte millones y ella los metió bajo la almohada, y nos dijo que nos fuéramos a pasear a la pintada, ella pagaba todo".

Al minuto 24,40, expresa que en enero dio 20 millones (\$20.000. 000.oo), luego 10.000. 000.oo (diez millones) en febrero 10 millones y que su mamá se los dio a JAVIER ARTURO, *"nos fuimos a pasear a la pintada...ella le hizo un mercado a mi hermano. Agrega que terminó de pagar en julio..."* ella todo lo metía bajo la almohada. *totalmente lúcida, estaba enferma pero bien, caminaba, hablaba, se bañaba...bien..."*

Finalmente dice que su madre actuó en la notaría, acompañada, con el abogado, fue con él, con el notario... que el notario fue a la casa y fue el abogado IVAN IBARRA y que su mamá les dio poder, no la obligaron.

Reitera que el resto del precio se pagó en efectivo, que no tiene recibos, fueron negocios de confianza, *"tengo testigos..."*

FRUTOS: En esta materia, el actor no satisfizo su carga probatoria como lo manda el artículo 167 del código general del proceso, pues sobre el particular, el dictamen pericial emitido por la lonja propiedad raíz, sólo da cuenta del valor comercial de los bienes, y no se refiere en concreto a los frutos, es decir, no relaciona en concreto los que cada bien pudo generar, por lo cual esta pretensión no será acogida.

CONCLUSIONES PROBATORIAS.

Así las cosas, surge claro que se ha estructurado la simulación alegada, pues realmente lo querido por la demandante, en acuerdo con la demandada, era proteger su patrimonio y repartirlo equitativamente entre todos sus hijos, para lo cual optó por hacer ver que se los vendía a su hija ANA MARIA, a muy bajo precio, sin que finalmente esta última cumpliera con el propósito materno.

En la contestación de la demanda, se ha confesado por el señor apoderado tal situación, en los términos del artículo 193 del CGP, declarado exequible en la sentencia de la Corte Constitucional, C-551 de octubre 12 de 2016, M.P. JORGE IVAN PALACIO PALACIO, señalando el apoderado que su mandante le orientó específicamente en que así quedara anotado; el “precio” pactado realmente difiere en mucho del valor real, comercial, los bienes, no existe prueba del pago, y la versión de la demandada en el sentido que todo fue en confianza y que pago en efectivo, y que por ello no existen recibos de pago, se hace inatendible.

El examen de la prueba testimonial recopilada permite colegir lo narrado acerca de los cuidados de la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ, hasta 2018 por la demandante y luego por la demandada, en razón a su precariedad en salud, siendo un punto común que la señora MARIELA no quería vender sino repartir sus bienes equitativamente entre sus hijos; por lo cual los dichos de los testigos del demandado JAVIER ARTURO HOYOS LONDOÑO en el sentido que sí hubo venta no son de recibo, pues se contraponen incluso al dicho de la propia demandada en la contestación de la demanda, amén de que, por ejemplo, al ser preguntado por el precio, refiere que fue por 30 millones pero que no sabe si se pagaron o no, acotando que supo de ello porque lo oyó decir.

Igualmente, del dicho del señor JAVIER ARTURO HOYOS FRANCO-hijo de la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ tampoco surge la realidad de la venta mencionada, pues sus dichos concuerdan con el demandado ANA MARÍA HOYOS FRANCO, respecto del precio y forma de pago, a lo cual este despacho no le ha dado ni le da credibilidad por lo ya expuesto al analizar aquél dicho de la accionada; amén de tener un interés directo en

el resultado del proceso, pues según la accionada, uno de los bienes involucrados en la negociación realmente le pertenece a este testigo.

Similar valoración cabe realizar del dicho testimonial de las señoras MARIA LUDIVIA CASTAÑO E ISABELINA LONDOÑO PÉREZ, última testigo que incluso refirió que la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ le dijo que se iba a gastar el dinero de las compraventas, que no le iba a dejar nada a nadie y que ella paga todo, pues este último dicho se contrapone a lo expresado por la propia demandada en el sentido que lo querido era favorecer al núcleo familiar de manera equitativa.

Finalmente, lo expuesto respecto de estos testimonios se hace extensivo al dicho de NATALIA GARZÓN, y DIANA PATRICIA GARZON HOYOS, hijas de la demandada ANA MARÍA HOYOS FRANCO, pues sus versiones también están ligadas en lo sustancial al dicho de la señora ANA MARÍA, el cual, se reitera, no es de recibo para el despacho por carecer de pruebas objetivas que avalen el pago que se dice realizado, y tampoco son prueba de que efectivamente lo querido fuese vender, cuando desde la contestación de la demanda se confesó que la intención no era esa, si no favorecer el núcleo familiar, para lo cual se acordó entre vendedora y compradora realizar las ventas, para posteriormente asignar a cada uno de los hijos, de manera equitativa, lo que le correspondía legalmente.

Los testigos de la parte demandante, JORGE MARIO ATEHORTÚA, DIEGO ALEJANDRO HOYOS FRANCO Y JUAN DAVID HOYOS FRANCO, refuerzan lo afirmado en la demanda, en el sentido que su madre estaba enferma, que era cuidada inicialmente por MARIA DEL ROSARIO HOYOS FRANCO y luego por ANA MARIA HOYOS FRANCO, y concuerdan con la demandada, especialmente el señores JUAN DAVID, en que el negocio se dio para proteger el patrimonio y realizar posteriormente una repartición equitativa de los bienes, anotando que se confiaba en ANA MARIA, y que la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ no tenía necesidad de vender; dichos que se aprecian de recibo en tanto, se repiten, son coincidentes con el dicho de la accionada al contestar la demanda y con la demás prueba documental recopilada, siendo que bien pudieron percibir o

conocer lo narrado en su condición de parientes de las partes y de la señora MARIELA, excepción hecha del señor JORGE MARIO.

SOBRE LAS EXCEPCIONES

Ninguna de ellas está llamada a prosperar y por el contrario, incluso, lo que se refuerza es la estimación de la pretensión de simulación. Ninguna prueba existe que avale tales medios exceptivos ya reseñados; con la única excepción que se hará en cuanto a los frutos solicitados, pues como se dijo, de ello no existe prueba.

COSTAS.

La demandada será condenada en costas, al tenor de lo establecido en el artículo 365 del CPG. Por auto separado se fijarán las agencias en derecho.

Por todo lo anteriormente expuesto **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN ANTIOQUIA ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

FALLA

PRIMERO: Se acoge la pretensión principal de Simulación absoluta, y en consecuencia se declara que los contratos de compraventa habidos entre la señora MARIELA FRANCO de MUÑOZ y su hija ANA MARIA HOYOS FRANCO, contenidos en las escrituras públicas 1798 del 20 de agosto de 2019, de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bello-Antioquia; escritura pública 112 del 26 de febrero de 2019 de la Notaría Treinta del Círculo Notarial de Medellín, son simulados de forma absoluta; bienes que se describen e identifican así:

"a. El 100 % sobre el siguiente bien inmueble: "SEGUNDO Y TERCER PISO APARTAMENTO NUMERO 73-29 (201) DE LA CALLE 20-F: Distinguido en su puerta de entrada con la placa número 73-29 (201) de la calle 20 F, de la actual

nomenclatura urbana del Municipio de Bello; consta de dos niveles. Un primer nivel ubicado en el segundo piso del edificio y un segundo nivel ubicado en tercer piso del edificio: destinado a vivienda, tiene un área privada construida en su primer nivel de 30.70 metros cuadrados, un área privada construida en su segundo nivel de 14.43 metros cuadrados, o sea un área privada libre (terraza) de 17.35 metros cuadrados, para un arrea (sic) privada total de 62.48 metros cuadrados, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el frente o norte, con fachada del edificio que da a vacío sobre la calle 20F, por el sur, en parte con vacío sobre el patio del apartamento del primer piso del edificio número 73-31 y en parte con el apartamento 202, por el oriente, en parte con la casa número 73-25 de la calle 20F, propiedad del señor Samuel Granda y en parte con la casa número 20E-57 de la carrera 73, propiedad del señor Ricardo Antonio López, por el occidente, con la casa número 73-33 de la calle 20F, propiedad de la señora Teresa Ramírez, por el nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer piso del edificio (apartamento número 73-31 de la calle 20F) y por el cenit, con el techo o cubierta general del edificio.

CONSTA DE: PRIMER NIVEL: Salón, comedor, cocina, un baño y un balcón. SEGUNDO NIVEL: Una alcoba y terraza. Coeficiente de propiedad: 20.11%.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: El anterior bien se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5227399 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte. **CÓDIGO CATASTRAL.** 088100100800040027000100002. **DIRECCIÓN CATASTRAL.** CALLE 20 F NUMERO 73-29, SEGUNDO PISO Y TERCER PISO APARTAMENTO 201, EDIFICIO HENAO VALENCIA P.H. MUNICIPIO DE BELLO. **AVALÚO CATASTRAL:** El anterior bien inmueble tiene asignado como avalúo catastral total la suma de \$20.702.181.00. **PARÁGRAFO 1:** No obstante, la indicación de áreas medidas longitudinales, el inmueble se vendió como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia entra la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. **PARÁGRAFO 2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante la escritura pública No. 1571 del 22 de abril de 2004 de la Notaría Segunda del Circulo de Medellín, debidamente registrada. **MODO DE ADQUISICIÓN:** adquirió la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, el anterior bien inmueble en su estado civil de casada, con sociedad conyugal vigente en el proceso de sucesión de su hija la señora BLANCA OFELIA HOYOS FRANCO, proceso que le llevo a cabo a través de la Escritura pública número 1647 del 30 de julio de 2019 otorgado en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bello, acto debidamente registrado sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente.

b. El 100% sobre el bien inmueble que a continuación se relaciona: Un lote de terreno de casa de habitación distinguida con el No. 70-0, situado en el Municipio de Bello, punto denominado a continuación del Barrio París, cuyos linderos son: Por el oriente, con la carrera tres A, antes, hoy Calle 20F, en 12.00 metros, por el occidente con propiedad de María Milbia Londoño en 12.00 metros, por el sur, con la calle Acevedo y proyecto, en 10.00 metros, por el norte con Arcángel María Quiceno en 10.00 metros. Este lote tiene 120.00 metros cuadrados aproximadamente, pero no obstante, se vende como cuerpo cierto. En la venta quedan incluidas todas sus anexidades y mejoras y su contador de agua propio. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 01N-154460 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte. **CÓDIGO CATASTRAL** 0881001008100130001000000000. **AVALÚO CATASTRAL:** El anterior bien inmueble tiene asignado como avalúo catastral total la suma de \$40.174.825.00. **MODO DE ADQUISICIÓN:** adquirió la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, el anterior bien inmueble en su estado civil de casada, con sociedad conyugal vigente en el proceso de sucesión de su hija BLANCA OFELIA HOYOS FRANCO, proceso que le llevó a cabo a través de la Escritura pública número 1647 del 30 de julio de 2019 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bello, acto debidamente registrado sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente. **ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA.** Mediante la escritura pública número 1798 de fecha 20 de agosto de 2019, se acuatizó (sic) la nomenclatura del anterior bien inmueble como CALLE 20 F NUMERO 70 MUNICIPIO DE BELLO, **DIRECCIÓN CATASTRAL:** CALLE 20 F NUMERO 70-04, MUNICIPIO BELLO.

c. **SEGUNDO PISO. APARTAMENTO NUMERO 72-20 DE LA CALLE 20 F** totalmente independiente, destinado vivienda, con un área construida de 114.94 metros cuadrados, una altura libre de 2.40 ML., y sus linderos son: por el frente u occidente, con la calle 20F, por un costado o sea Norte, muro medianero de por medio que lo separa de propiedad marcada con el número 70-22, por el otro costado, o sea el Sur, muro medianero de por medio que lo separa de propiedad marcada con el número 70-04 y por la parte de atrás u oriente, muro medianero de por medio que lo separa con propiedad marcada con el numero 20 F 11 de la carrera 70; por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer piso número 70-18 de este mismo edificio y por el Cenit con techo de teja, que es la cubierta general del edificio. Este apartamento consta: sala, comedor, tres alcobas, cocina, servicios sanitarios completos, 1 patio, balcón. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 01N-5294086 de la de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte. **CÓDIGO CATASTRAL:** 088100100080013000020000100002. **PARÁGRAFO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** El inmueble anteriormente descrito hace parte

*integrante del EDIFICIO SÁNCHEZ FRANCO PH., ubicado en el Municipio de Bello, Antioquia. Sometido al régimen de propiedad horizontal, según la escritura pública número 477 del 10 de marzo de 2009 de la Notaría Octava del Círculo de Medellín, debidamente registrada. **AVALÚO CATASTRAL:** El anterior bien inmueble tiene asignado como avalúo catastral total la suma de \$6.772.173. **MODO DE ADQUISICIÓN:** adquirió la señora MARIELA FRANCO DE MUÑOZ, el anterior bien inmueble en su estado civil de casada, con sociedad conyugal vigente mediante la escritura pública 478 del 10 de marzo de 2009 de la Notaría octava del Círculo de Medellín, acto debidamente registrado”*

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración de simulación absoluta, se ordena la cancelación de las mencionadas escrituras públicas, para lo cual se oficiará a las Notarías Segunda del Círculo Notarial de Bello-Antioquia, y Treinta del Círculo Notarial de Medellín-Antioquia, en lo de su competencia; e igualmente se ordena officiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte, para lo de su competencia.

TERCERO: Se ordena a la demandada restituir los inmuebles objeto de los contratos de compraventa simulados absolutamente, a la masa herencial de la causante MARIELA FRANCO de MUÑOZ.

CUARTO: No se acoge la pretensión relacionada con los frutos.

QUINTO: Se condena en costas a la demandada. Las agencias en derecho se fijarán en auto aparte.

SEXTO: Ejecutoriada esta sentencia, archívese el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)