

**JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA**

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022)

REF. Proceso verbal de MARIA ISABEL FORERO FORERO Y VICTOR ALFONSO FORERO FORERO contra LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ. RAD. 1100140030 20 2019 00665 00

Surtido el trámite correspondiente, procede el Juzgado a proferir fallo en los siguientes términos:

**ANTECEDENTES**

MARIA ISABEL FORERO FORERO y VICTOR ALFONSO FORERO FORERO presentaron demanda contra LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, para que previo el trámite del proceso verbal, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

**PRETENSIONES PRINCIPALES**

PRIMERA: Se declare que el contrato de compraventa recogido en la Escritura Pública No. 0658 del 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada el 21 de marzo de 2018, bajo el folio de Matrícula inmobiliaria No. 5S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por la cual el señor ALFONSO FORERO (q.e.p.d.), quien se identificaba con Cédula de Ciudadanía No 19.369.619 de Bogotá, dijo vender a la señora LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, el inmueble determinado en dicho título escriturario, es SIMULADO ABSOLUTAMENTE.

SEGUNDA: Se decrete la cancelación del registro de la precitada Escritura y se ordene al señor Notario 68 del Círculo de Bogotá, que tome nota de la sentencia al margen de la matriz de la escritura, librando para el efecto los oficios del caso.

TERCERA: Se ordene que las cosas vuelvan al estado anterior a la simulación, decretando las siguientes condenas:

- a) Que la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ restituya el inmueble objeto de este proceso libre de gravámenes, a la sucesión intestada del ALFONSO FORERO (q.e.p.d.), en la persona de los actores.
- b) Que la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, pague los deterioros que por su culpa haya sufrido el inmueble.
- c) Que los frutos naturales y civiles se traducen en los dejados de percibir por el uso y goce del inmueble "Lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur No 90D-27 de la Ciudad de Bogotá, materia de este proceso, reclamados a partir del 15 de febrero de 2018 hasta la presentación de la demanda, julio 15 de 2019, frutos que se traducen en arriendo del inmueble desde el momento de su posesión (juramento estimatorio artículo 206 del Código General del Proceso, con base en el estudio de mercadeo-valor de renta emitido por experto evaluador, el cual anexa, valor arrendamiento mensual \$2.087.500.00, del 15 de febrero de 2018 al 15 de julio de 2019 (17 meses), total valor arrendamiento \$35.487.500, los que deberán incrementarse conforme al Índice de Precios al Consumidor, y los que se produzcan hasta el fallo y del fallo hasta el momento que se entregue el inmueble.
- d) Condenas en costas a la parte demandada.

## PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

En subsidio de las declaraciones y condenas principales solicita:

### PRIMERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA: Se declare que el contrato de compraventa recogido en la Escritura No. 0658 del 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada el 21 de marzo de 2018, bajo folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por el cual el señor Alfonso Forero (q.e.p.d.), quien se identificaba con Cédula de Ciudadanía No. 19.369.619 de Bogotá, dijo vender a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, el inmueble determinado en dicho título escriturario, es RELATIVAMENTE SIMULADO.

SEGUNDA: Se decrete la cancelación del registro de la precitada Escritura y se ordene al señor Notario 68 del Círculo de Bogotá, para que tome nota de esta sentencia al margen de la matriz de la Escritura.

TERCERA: Se ordene que las cosas vuelvan al estado anterior a la simulación, vale decir, se hagan las siguientes condenas:

- a) Que la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ restituya el inmueble objeto de este proceso libre de gravámenes, a la sucesión intestada del ALFONSO FORERO (q.e.p.d.), en la persona de los actores.
- b) Que la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, pague los deterioros que por su culpa haya sufrido el inmueble.
- c) Que los frutos naturales y civiles se traducen en los dejados de percibir por el uso y goce del inmueble "Lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur No 90D-27 de la Ciudad de Bogotá, materia de este proceso, reclamados a partir del 15 de febrero de 2018 hasta la presentación de la demanda, julio 15 de 2019, frutos que se traducen en arriendo del inmueble desde el momento de su posesión (juramento estimatorio artículo 206 del Código General del Proceso, con base en el estudio de mercadeo-valor de renta emitido por experto evaluador, el cual anexa, valor arrendamiento mensual \$2.087.500.00, del 15 de febrero de 2018 al 15 de julio de 2019 (17 meses), total valor arrendamiento \$35.487.500, los que deberán incrementarse conforme al Índice de Precios al Consumidor, y los que se produzcan hasta el fallo y del fallo hasta el momento que se entregue el inmueble.
- d) Condenar en costas a la parte demandada.

### SEGUNDAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA: Se declare que el contrato de compraventa recogido en la Escritura No. 0658 del 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada el 21 de marzo de 2018, bajo folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por el cual el señor Alfonso Forero (q.e.p.d.), quien se identificaba con la Cédula de Ciudadanía No. 19.369.619 de Bogotá, dijo vender a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, el inmueble determinado en dicho título escriturario, y cuyos linderos se expresan en los hechos de la demanda, es NULO ABSOLUTAMENTE, y por ende, no produce obligación alguna.

SEGUNDA: Se decreta la cancelación del registro de la precitada Escritura y se ordene al señor Notario 68 del Círculo de Bogotá, para que tome nota de esta sentencia al margen de la matriz de la Escritura.

TERCERA: Se ordene que las cosas vuelvan al estado anterior a la simulación, vale decir, se decreten las siguientes condenas:

- a) Que la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ restituya el inmueble objeto de este proceso libre de gravámenes, a la sucesión intestada del ALFONSO FORERO (q.e.p.d.), en la persona de los actores.
- b) Que la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, pague los deterioros que por su culpa haya sufrido el inmueble.
- c) Que los frutos naturales y civiles se traducen en los dejados de percibir por el uso y goce del inmueble "Lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur No 90D-27 de la Ciudad de Bogotá, materia de este proceso, reclamados a partir del 15 de febrero de 2018 hasta la presentación de la demanda, julio 15 de 2019, frutos que se traducen en arriendo del inmueble desde el momento de su posesión (juramento estimatorio artículo 206 del Código General del Proceso, con base en el estudio de mercadeo-valor de renta emitido por experto evaluador, el cual anexa, valor arrendamiento mensual \$2.087.500.00, del 15 de febrero de 2018 al 15 de julio de 2019 (17 meses), total valor arrendamiento \$35.487.500, los que deberán incrementarse conforme al Índice de Precios al Consumidor, y los que se produzcan hasta el fallo y del fallo hasta el momento que se entregue el inmueble.
- d) Condenar en costas a la parte demandada.

#### TERCERAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA: SE DECLARE que el contrato de compraventa recogido en la Escritura No. 0658 de fecha 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada el 21 de marzo de 2018, bajo folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por el cual el señor Alfonso Forero (q.e.p.d.), quien se identificaba con Cédula de Ciudadanía No. 51.816.243 de Bogotá, el inmueble determinado en dicho título escriturario y cuyos linderos se expresan en los hechos de la demanda, es RELATIVAMENTE NULO por vicio del consentimiento para contratar.

SEGUNDA: Se decreta la cancelación del registro de la precitada escritura y se ordene al señor Notario 68 del Círculo de Bogotá, para que tome nota de la sentencia al margen de la matriz de la escritura.

TERCERA: Se ordene que las cosas vuelvan al estado anterior a la simulación, vale decir, se hagan las siguientes condenas:

- a) Que la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ restituya el inmueble objeto de este proceso libre de gravámenes, a la sucesión intestada del ALFONSO FORERO (q.e.p.d.), en la persona de los actores.
- b) Que la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, pague los deterioros que por su culpa haya sufrido el inmueble.
- c) Que los frutos naturales y civiles se traducen en los dejados de percibir por el uso y goce del inmueble "Lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur No 90D-27 de la Ciudad de Bogotá, materia de este

proceso, reclamados a partir del 15 de febrero de 2018 hasta la presentación de la demanda, julio 15 de 2019, frutos que se traducen en arriendo del inmueble desde el momento de su posesión (juramento estimatorio artículo 206 del Código General del Proceso, con base en el estudio de mercadeo-valor de renta emitido por experto evaluador, el cual anexa, valor arrendamiento mensual \$2.087.500.00, del 15 de febrero de 2018 al 15 de julio de 2019 (17 meses), total valor arrendamiento \$35.487.500, los que deberán incrementarse conforme al Índice de Precios al Consumidor, y los que se produzcan hasta el fallo y del fallo hasta el momento que se entregue el inmueble.

#### CUARTAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA: SE DECLARE RESCINDIDO POR LESION ENORME el contrato de compraventa recogido en la Escritura 0658 de fecha 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada el 21 de marzo de 2018, bajo folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por el cual el señor Alfonso Forero (q.e.p.d.), quien se identificaba con Cédula de Ciudadanía No. 19.369.619 de Bogotá, dijo vender a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, el inmueble lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur Número 90 D-27 de la Ciudad de Bogotá, por la suma de \$120.000.000.00, determinado en dicho título y cuyos linderos se expresan en los hechos de la demanda.

SEGUNDA: CONDENAR a la demandada a restituir a la sucesión ilíquida de Alfonso Forero, representada por los demandantes María Isabel Forero Forero y Víctor Alfonso Forero Forero, en calidad de hijos, el inmueble objeto de la compraventa y señalados en el título escriturario mencionado en la primera pretensión.

TERCERA: CONDENAR a la parte demandada a pagar a la sucesión ilíquida de Alfonso Forero, representada por los actores, el valor de los frutos naturales y civiles percibidos por el inmueble objeto de este proceso, desde el día 15 de febrero de 2018 y hasta cuando efectivamente lo restituyan.

CUARTA: RECONOCER a la compradora el DERECHO OPCIONAL que el artículo 1948 del Código Civil les confiere, del cual deberán hacer uso dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria del fallo, transcurridos los cuales sin haber optado por completar el justo precio del inmueble que dijeron comprar, de acuerdo con la fijación que pericialmente se haga, con deducción de una décima parte, y los intereses correspondientes, se entenderá que consiste en la rescisión decretada.

QUINTA: Que si la compradora opta expresamente o en forma implícita por la RESCISION DEL CONTRATO, quedará sin valor alguno la mencionada escritura de venta y su inscripción en el registro, para cuyo efecto se librarán los correspondientes oficios al señor Notario 68 de Bogotá y al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, a fin de que se haga la respectiva cancelación, siendo entendido que al producirse esa cancelación deberán restablecerse el registro anterior al título del vendedor, el cual quedará vigente.

SEXTA: Que si decreta la RESCISION DEL CONTRATO, la compradora Luz Fanny Vallejo Martínez, deberá liberar el inmueble de hipotecas y limitaciones que hubieren construido en él, y en caso de no hacerlo, pagará a los demandantes, en su carácter ya dicho, los perjuicios compensatorios y moratorios correspondientes.

SEPTIMA: Que en caso de que la compradora hoy demandada, opte por completar el justo precio del inmueble, se disponga que el importe respectivo deberá entrar a formar parte del activo de la sucesión intestada del causante.

OCTAVA: Se ordene el registro de la sentencia.

NOVENA: Condenar en costas a la parte demandada.

Los supuestos fácticos en los cuales fundamentó la parte demandante sus peticiones, se compendian así:

1°. El señor ALFONSO FORERO adquirió en estado civil soltero, sin unión marital de hecho, el inmueble denominado lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como calle 38 B Sur No 90D-27 de la ciudad de Bogotá, alinderado y ubicado tal como consta en la Escritura Pública No. 658 del 14 de febrero de 2018, corrida en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

2°. La demandante, MARIA ISABEL FORERO FORERO, es hija del señor ALFONSO FORERO.

3°. El demandante, VICTOR ALFONSO FORERO FORERO, es hijo del señor ALFONSO FORERO.

4°. Los únicos hijos que tuvo en vida el señor ALFONSO FORERO responden a los nombres de MARIA ISABEL FORERO FORERO y VICTOR ALFONSO FORERO FORERO, demandantes en este proceso.

5°. El señor Alfonso Forero falleció el 19 de marzo de 2018.

6°. Los demandantes afirman que hasta la presentación de la demanda no se ha iniciado proceso de sucesión alguna de su progenitor Alfonso Forero.

7°. Mediante Escritura Pública No. 658 del 14 de febrero de 2018, corrida en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el señor Alfonso Forero (q.e.p.d.), quien se identificaba con cédula de ciudadanía número 19.369.619, expedida en Bogotá, dijo vender a Luz Fanny Vallejo Martínez, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.816.243 de Bogotá, el derecho real de dominio pleno y la posesión que tenía en relación con el inmueble lote de terreno marcado con el número 8 de la Manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur No. 90D-27 de la Ciudad de Bogotá.

8°. En la presunta venta realizada entre Alfonso Forero (q.e.p.d.), como vendedor, y Luz Fanny Vallejo Martínez, como compradora, respecto del bien inmueble lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como calle 38 B Sur número 90D-27 de la ciudad de Bogotá, el primero afirma que da en venta real y efectiva a favor de la parte compradora el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40037016.

9°. En la presunta venta realizada, cláusula tercera Escritura Pública No. 658 del 14 de febrero de 2018, se consigna que el precio del inmueble objeto del contrato es la suma de

\$120.000.000.00, suma que la parte compradora cancelo a la parte vendedora a satisfacción.

10°. Los linderos especiales del inmueble objeto de esta litis Lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur No. 90D-27 de la Ciudad de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No.50S-40037016, con una extensión superficial aproximada de 72.09 M2, son los siguientes, tomados del título de adquisición: POR EL NORTE con el lote 7 manzana 1 Barrio el Rosario en extensión de 12.02 metros. POR EL SUR con el lote 9 manzana 1 del Barrio el Rosario, en extensión de 12.02 metros. POR EL ORIENTE con la zona verde número 5 del Barrio el Rosario en extensión de 6, 07 metros. POR EL OCCIDENTE con el lote 17 de la manzana 1 Barrio el Rosario en extensión de 6,07 metros.

11°. En la Escritura Pública No. 658 del 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, cláusula cuarta, el vendedor Alfonso Forero afirma “que el inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de gravámenes, desmembraciones, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, servidumbres, embargos judiciales, censo, anticresis, hipotecas... y en general de cualquier limitación de dominio...” lo que reitera que el vendedor no tenía obligaciones ni demandas judiciales que lo obligaran a precipitar la venta por lo que se presume que ESTA COMPRAVENTA ES SIMULADA.

12°. El aparente vendedor señor Alfonso Forero en vida afirmaba con sus familiares y amigos que no vendía ninguna de sus propiedades ya que eran patrimonio que dejaría a sus hijos, MARIA ISABEL Y VICTOR ALFONSO FORERO.

13°. El señor Alfonso Forero nunca tuvo necesidad de vender ninguna de sus propiedades, no tenía obligaciones con entidades financieras ni particulares, no tenía obligaciones alimentarias con hijos menores de edad, no tenía costos de educación superior, no le gustaba endeudarse, no tenía necesidad de ayuda económica para sobrevivir, llegó a acumular su patrimonio propio, tenía ingresos fijos de su empresa de impresiones, y al contrario, siempre adquiriría bienes para aumentar su patrimonio, DE AHÍ SE DESPRENDE OTRA CAUSA DEL NEGOCIO SIMULADO.

14°. La presunta compradora Luz Fanny Vallejo Martínez, había sido contratada desde el mes de octubre de 2017 por el presunto vendedor Alfonso Forero por días, para que lo llevara a citas médicas y atendiera cada tercer día en su enfermedad terminal y nunca para celebrar negocios.

15°. En este negocio no se hizo compraventa ni se exigió plazo alguno para el pago del precio \$120.000.000.00, por lo que la presunta compradora, Luz Fanny Vallejo Martínez, afirma haber pagado el inmueble de contado por lo que se presume que ESTA COMPRAVENTA ES SIMULADA.

16°. El causante Alfonso Forero no tenía motivo o causa para vender este bien de su propiedad, por cuanto tenía una solvencia económica reconocida en la Ciudad con el objeto de atender a sus necesidades personales sin tener que acudir a la “venta” atacada en simulación, y mucho menos a favor de Luz Fanny Vallejo Martínez, quien era su empleada y jamás tuvo patrimonio propio.

- 17°. La aparente compradora, Luz Fanny Vallejo Martínez, no pagó a su presunto vendedor, Alfonso Forero, el inmueble, ni se encontraba económicamente en condiciones de hacerlo, ya que nunca adquirió ni tuvo patrimonio propio alguno.
- 18°. El presunto vendedor Alfonso Forero padecía cáncer terminal para la fecha de la firma de la Escritura Pública No. 0658 del 14 de febrero de 2018, y no era consciente de los actos que de manera fraudulenta le hicieron firmar, tal como se prueba con la historia clínica que anexa con la demanda.
- 19°. La aparente compradora, Luz Fanny Vallejo Martínez, tenía conocimiento de la enfermedad terminal que padecía el vendedor Alfonso Forero y aprovechó el estado y las dolencias de su empleador, Alfonso Forero, para llevarlo sin su consentimiento a la Notaría 68 del Círculo de Bogotá y con maniobras y engaños hacerle firmar la Escritura Pública No. 0658 el día 14 de febrero de 2018, y nunca pagó el precio de la compraventa.
- 20°. La aparente compradora, Luz Fanny Vallejo Martínez, ocultó el negocio, jamás le hizo saber a los familiares de Alfonso Forero y mucho menos a los demandantes sobre la compraventa y solo hasta después de la muerte del señor Alfonso Forero dijo que había comprado el inmueble y empezó a tomar posesión.
- 21°. El vendedor señor Alfonso Forero, antes de morir le dijo a sus hijos que les dejaba como herencia Lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur No. 90 D-27 de la Ciudad de Bogotá, junto con otro inmueble, para su subsistencia.
- 22°. El vendedor señor Alfonso Forero falleció el 19 de marzo de 2018, es decir, mes después de haber firmado la Escritura Pública No. 0658 como consecuencia de la enfermedad terminal que padecía y no dejó dinero alguno a sus familiares, en bancos o efectivo, lo que prueba una vez más que jamás recibió dinero alguno por la venta del inmueble, por parte de Luz Fanny Vallejo Martínez.
- 23°. Igualmente se deduce de lo anterior que la presunta compradora al no pagar el precio estipulado para el inmueble mencionado tampoco hubo ni existió causa para contratar y además se indujo en error al aparente vendedor por la causa señalada subsiguiente para contratar.
- 24°. Tal como se ha planteado en los hechos, a los demandantes les asiste el derecho para hacer volver a la sucesión intestada del señor Alfonso Forero (q.e.p.d.), el inmueble reseñado en la demanda que ilegalmente ha salido de ella.
- 25°. El inmueble aquí demandado está ubicado en la Ciudad de Bogotá Lote de terreno marcado con el número 8 de la Manzana 1 junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como Calle 38 B Sur No. 90 D-27 de la Ciudad de Bogotá.
- 26°. Si se afirma que únicamente hubo carencia para contratar y que NO SE PAGO EL PRECIO estaríamos frente a una NULIDAD ABSOLUTA del acto o contrato que se ataca.
- 27°. Otros indicadores de simulación que se aprecian en el contrato ya mencionado son los siguientes:
- a) El precio irrisorio convenido.
  - b) La carencia de medios económicos de la “compradora” para adquirir propiedad alguna.

- c) La grave enfermedad del vendedor al momento de contratar.
- d) La edad del vendedor al momento de contratar.
- e) La falta de compraventa o documento anterior a la Escritura.
- f) El ocultamiento del negocio.
- g) El no pago del precio.
- h) La ausencia de movimientos bancarios.
- i) El pago en dinero efectivo.
- j) La no entrega de la cosa.
- k) La calidad de empleada de la compradora respecto del vendedor.
- l) La continuidad en el ejercicio de la posesión por parte de Alfonso Forero hasta su fallecimiento.

28°. Los anteriores indicios por ser graves, convergentes y concordantes conducen a demostrar la SIMULACION ABSOLUTA, además de la prueba testimonial y pericial.

29°. Los señores María Isabel Forero Forero y Víctor Alfonso Forero Forero, son mayores de edad y domicilio indicados en la demanda, otorgaron poder para adelantar la demanda.

A las pretensiones subsidiarias agrega el hecho de que si se aprecia que hubo error en el consentimiento para contratar sobrevendría una nulidad relativa del contrato debatido.

#### **LA ACTUACION SURTIDA**

Admitida la demanda y notificada la demandada, a través de apoderada judicial procedió a dar contestación, manifestando en cuanto a los hechos:

Al hecho 1, parcialmente cierto, ya que el señor Alfonso Forero y la señora Luz Fanny Vallejo Martínez eran compañeros permanentes lo que generó unión marital de hecho.

A los hechos 2 a 10, 25, son ciertos.

A los hechos 11, 13 y 16, parcialmente ciertos, de acuerdo a lo contenido en la Escritura Pública No. 0658 del 14 de febrero de 2018 de la Notaría 168 del Círculo de Bogotá, el bien fue entregado libre de gravámenes, desmembraciones, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, servidumbres, embargos judiciales, censo, anticresis, hipotecas, y en general de cualquier limitación de dominio, y no es posible presumir que la compraventa es simulada solo en el entendido de que el vendedor no contara con obligaciones o demandas judiciales, ya que éstas no están demarcadas como las únicas causales que pueda tener el vendedor para la celebración de este tipo de negocios, ya que para esto solo basta la voluntad y la capacidad para disponer libremente de su patrimonio.

Al hecho 12 y 21, no es cierto, el señor Alfonso Forero en ningún momento manifestó en vida la no venta de sus propiedades con familiares y amigos con el fin de que esta fuera la herencia de sus hijos, y que los mismos durante la penosa enfermedad del señor Alfonso Forero nunca vieron por su bienestar, su salud, ni realizaron acompañamiento a los controles médicos, ni visitas a su padre durante este tiempo.

Al hecho 14, no es cierto, la señora Luz Fanny Vallejo Martínez no era la empleada del señor Alfonso Forero, ya que la relación entre ellos era de compañeros permanentes y que en los documentos radicados por el señor Alfonso Forero ante la Ascensión S.A., reconoce que convivía con la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, desde hace dos años, a la que reconocía como su pareja, y fue a quien dejó a cargo de su servicio fúnebre.

A los hechos 15 y 17, parcialmente cierto, no es requisito para los contratos de compraventa la generación anterior de contrato de promesa de compraventa, y en cuanto al pago, éste se realizó en efectivo, ya que el dinero para esta compra le fue dado en calidad de préstamo a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, de parte del señor Darío Silva, para lo cual se suscribieron 12 letras de valor de \$10.000.000.00, el valor de \$120.000.000 fue cancelado al señor Alfonso Forero el día 17 de noviembre de 2017, razón ésta fue que no existiera plazo para pago.

Al hecho 18, parcialmente cierto, el señor Alfonso Forero padecía cáncer terminal para la fecha de la firma de la Escritura Pública el 14 de febrero de 2018, pero dentro de la misma historia clínica no se alude que cuente con pérdida de sus capacidades mentales, actuó bajo su voluntad y decisión propia, además durante la firma de la Escritura de compraventa el señor notario Jorge Hernando Rico Grillo, como protocolo realizó entrevista a las partes a fin de verificar que no existiera ninguna causal de nulidad o de vicio de consentimiento.

Al hecho 19, parcialmente cierto, la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, como compañera permanente del señor Alfonso Forero, conocía de la enfermedad del mismo, y fue quien asumió su cuidado, en cuanto a lo demás manifestado se reitera lo manifestado para el hecho 15, 17 y 18.

Al hecho 20 el negocio de compraventa se realizó de manera legal y pública, y tenían conocimiento del mismo los señores MARIA ISABEL FORERO FORERO y VICTOR ALFONSO FORERO, es así como el día de las exequias del señor ALFONSO FORERO, la señora LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ permitió el ingreso de los mismos a la vivienda y retiraron los objetos personales del señor Alfonso Forero, mismo día que captaron las fotografías que registran en el avalúo que adjunta la parte demandante, ya siendo este indicio del reconocimiento de los señores María Isabel Forero Forero y Víctor Alfonso Forero Forero, a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, como legítima propietaria de este bien.

Al hecho 22, parcialmente cierto, el señor Alfonso Forero falleció el día 19 de marzo de 2018, el dinero de la compraventa fue entregado en efectivo el 17 de noviembre de 2017, se desconoce que fin tuvo ese dinero, ya que como el señor Alfonso Forero contaba con la capacidad de administrar sus bienes podía disponer libremente de ellos y de sus dineros, no teniendo obligación alguna de entregar los mismos a sus familiares o herederos en caso de su fallecimiento.

A los hechos 23 y 26, se reitera lo manifestado para los hechos 11, 13, 15, 17 y 18.

Al hecho 24, no es cierto.

Al hecho 27, reitera lo manifestado en todos los hechos anteriores.

Al hecho 28, la señora Luz Fanny Vallejo Martínez solventado la deuda con el señor Darío Silva, por medio de los saldos de CDTs:

Certificado NO 25500567668, fecha de apertura 2018 01 30, fecha de cierre 2018 04 30, por valor de \$40.424.896.

Certificado No. 25500641038, fecha de apertura 2018 05 02, fecha de cierre 2018 08 02, por valor de \$48.498.724.

Certificado No. 25500717623, fecha apertura 2018 08 02, fecha de cierre 2018 11 02, por valor de \$5.048.461.

Certificado No. 25500882359, fecha de apertura 2018 12 14, fecha de cierre 2019 04 14, por valor de \$8.104.402.

Certificado No. 25500943308, fecha de apertura 2019 04 15, fecha de cierre 2019 06 15, por valor de \$6.012.413.

Certificado No. 25501021757, fecha de apertura 2019 06 15, fecha de cierre 2019 09 15, por valor de \$504.721.

Y por medio de crédito No. 30020958027, con fecha de desembolso 2019 09 23, por valor de \$25.000.000.

Al hecho 29, el precio fijado en el contrato de compraventa tomó como base el avalúo catastral registrado en el impuesto predial unificado del año 2018, por valor de \$108.819.000, el valor de la compraventa fue de \$120.000.000, superior al avalúo catastral, razón por la cual no es aplicable la figura de la lesión enorme, dado que se pagó el justo precio.

Solicita se declare que el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 658 del 14 de febrero de 2018 de la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, respecto del bien determinado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, por el cual el señor Alfonso Forero (q.e.p.d.) vendió a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, es válido de pleno derecho, y por tal razón no tiene razón de ser reconocidas la pretensión principal ni las subsidiarias solicitadas por la parte demandante.

En audiencia del 26 de marzo de 2021, se realizó de manera virtual la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual se recepcionó el interrogatorio de parte de los demandantes y la demandada, y los testimonios de JULIO HERNANDO MONTENEGRO GALINDO, CRUZ ELISA ZAMBRANO CASTRO, HERNANDO CORREDOR FORERO y JORGE JOBANI HERRERA CASTRO. y en la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, se realizó la contradicción del dictamen pericial y se recepcionó el testimonio del señor DARIO SILVA.

Practicadas las pruebas se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, presentando sus apoderados sus respectivos alegatos.

En su alegato de conclusión, el apoderado de los demandantes manifestó que se encuentra probada la simulación, con los testimonios de las personas más allegadas al causante, la demandada hizo afirmaciones que no logró probar como la de haber sido la compañera permanente del señor Alfonso Forero y que convivía con él, pues le colaboraba simplemente al señor Alfonso Forero y no era de tiempo completo.

En cuanto a cómo se pagó, con el testimonio del señor Darío Silva la demandada no quedó probado, pues no es razonable que alguien preste una suma de dinero tan alta sin intereses y sin claridad de cómo la va a pagar, y cómo si aduce que era la compañera permanente del señor Alfonso Forero no sabe qué hizo éste la suma de \$120.000.000 que dice haberle entregado.

Aunado a lo anterior, los testigos dicen que el señor Alfonso Forero siempre vivió solo, la pasaba donde la tía María en el otro apartamento, nadie conoció a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez.

Menciona que son muchas las contradicciones de la demandada para si quiera poder saber que hubo precio de la cosa, Alfonso Forero murió en su casa y si se observa la parte final de la declaración de Luz Fanny Vallejo Martínez aparece afirmando “él me dijo le voy a dejar porque yo se como son ellos cuando yo me muera”, ese término descarta la posibilidad de que haya habido la venta.

Reitera que se encuentran plenamente demostrados los hechos indicadores de la simulación: el precio irrisorio convenido, el precio del inmueble para esa época era de \$236.000.000 y lo compra en \$120.000.000, la carencia de medios económicos para adquirir propiedad alguna, pues sus ingresos no daban para hacer un negocio de \$120.000.000, la enfermedad del vendedor, la edad del vendedor al momento de contratar, la falta de compraventa o documento anterior a la escritura, en el mes de octubre de 2017 se hace el negocio y la escritura se hace en marzo de 2018, ocultamiento del negocio a los hijos del señor Alfonso Moreno, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, tanto del comprador como del vendedor, según la demandada todo se hizo en efectivo y no sabe que hizo con la plata el vendedor; la no entrega de la cosa, el señor Alfonso Forero permaneció en su casa; la calidad de empleada de la compradora respecto del vendedor, pues llegó a la venta de almanques que él fabricaba.

Por lo anterior, y ante la serie de contradicciones en que incurrió la demanda, solicita se acceda a las pretensiones de la demanda.

La apoderada de la demandada, en su alegato de conclusión, manifestó que no se acreditan los supuestos de la simulación, ya que se evidencia el pago del justo precio, se encuentran los elementos que constituyen la compraventa, la cosa y el precio.

## **CONSIDERACIONES**

### **Presupuestos procesales:**

En el plenario se advierte la concurrencia de los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, considerados por la jurisprudencia y la doctrina como presupuestos procesales ya que permiten al fallador emitir sentencia de mérito, pues este juzgado es competente para conocer del presente asunto, se cumplen las exigencias generales y específicas insitas a este tipo de escritos demandatorios; hay capacidad para ser parte y capacidad procesal.

### **La acción:**

La presente demanda procura como pretensión principal la declaratoria de simulación absoluta en relación con el contrato de compraventa celebrado entre el señor ALFONSO FORERO (q.e.p.d.) , como vendedor, y LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, como compradora, mediante Escritura Pública No. 658 del 14 de febrero de 2018 de la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada el 21 de marzo de 2018 bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, mediante la cual el señor Alfonso Forero transfirió a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez , a título de venta el inmueble de la Calle 38 B Sur No. 90D-27 de la Ciudad de Bogotá.

Por lo que es necesario avocar de forma sucinta el estudio del contrato de compraventa y de la simulación absoluta, a fin de determinar la viabilidad o no de las pretensiones de los demandantes.

## Del contrato de compraventa

El artículo 1849 del C.C. define la compraventa como: “Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”, estableciéndose como requisito para su eficacia, cuando recaiga sobre inmuebles, que para el mismo se otorgue la correspondiente Escritura Pública y se cumpla la formalidad de la inscripción en el registro, para efecto de la tradición.

De lo anterior se tiene que para la EXISTENCIA del contrato de compraventa, son elementos ESENCIALES el precio y la cosa, pues, son tan indispensables que, en su ausencia el contrato resulta inexistente, o en el mejor de los casos degeneraría en otro contrato diferente Vr. Gr., en una donación y para su VALIDEZ deberá cumplir con las exigencias sustanciales que la ley le exige.

Respecto de la diferencia entre inexistencia y validez es preciso recordar, que la doctrina ha distinguido entre los elementos de existencia y validez del negocio jurídico, pregonando, que son elementos de existencia, la declaración de voluntad, el objeto, la causa y las formalidades, en tanto que, se presenta la invalidez del acto cuando se incumplen las exigencias de los artículos 1502 y 1741 del C.C., teniendo en cuenta las consecuencias que ello genera, disponiendo la primera de las disposiciones en cita que:

*“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

- 1o.) que sea legalmente capaz.*
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.*
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.*
- 4o.) que tenga una causa lícita.*

*La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra”.*

De suerte, que el negocio jurídico será nulo cuando le falten los presupuestos de validez, aquellos requisitos que deben aparecer CONCOMITANTES con su nacimiento y sin los cuales no tiene valor; pudiendo ser, de acuerdo con la legislación patria, absoluta o relativa; se presenta la primera cuando el negocio jurídico recaiga sobre objeto o causa ilícita o cuando en su celebración se omita algún requisito o formalidad que las leyes prescriben, en consideración a la naturaleza del acto, mientras que la segunda es producida por la omisión de los requisitos, internos o externos, exigidos legalmente para el valor de ciertos actos o contratos, pero en consideración a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. (Art. 1741 C.C.).

## De la simulación

Con relación a la simulación en los negocios jurídicos, el Tribunal Superior de Bogotá, en Sentencia del 15 de octubre de 2010 REF. ORDINARIO DE OLAYA EUFROSINA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ Y OTRO VS ÁLVARO YÁÑEZ PEÑARANDA Y OTRO. RAD. 0920000962801 Magistrada Ponente. NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ señaló:

*Simular significa fingir, hacer aparecer lo que no es, dar apariencia o dar aspecto de algo distinto a aquella cosa que realmente se tiene. Lo que se quiere mostrar no corresponde con lo que se quiere estipular.*

*Ha sido comportamiento de antaño, que en ocasiones los individuos finjan cuando celebran un contrato, buscando satisfacer propósitos, como esquivar las cautelas de los acreedores, defraudar a terceros, evadir intereses del Estado, burlar al cónyuge en sus intereses respecto de la sociedad conyugal, violar claras prohibiciones legales, o simplemente por capricho, o porque no se quiere aparecer como dueño de un bien, o que se sepa quién es el verdadero contratante.*

*Desde el punto de vista jurídico, en términos generales, han pregonado la jurisprudencia y la doctrina, que por acto simulado ha de entenderse el concierto aparente de las partes, concebido para crear ante terceros la imagen formal de la existencia de un determinado negocio jurídico u obran bajo el recíproco entendimiento de que en modo absoluto quieren el acto que aparecen celebrando, ni desde luego sus efectos, dándolo por inexistente.*

***En virtud de tal conducta, los sujetos pueden pactar: a) que el negocio realizado constituye una mera apariencia que no los vincula y que, por lo mismo, carece de toda función (simulación absoluta); o, b) que el negocio aparentemente realizado sirve para ocultar un empeño negocial distinto y efectivo de los sujetos, que tiene una función autónoma (simulación relativa), en donde ésta última puede darse con referencia al tipo negocial, a la prestación que es objeto del negocio y al sujeto interpuesto, en virtud de un pacto con el vendedor y con comprador consciente en figurar en el acto como mero "prestanombre", quedando en firme que los efectos se produzcan directamente respecto de los verdaderos contratantes.***

*Los efectos de la simulación son distintos según se trate de absoluta o relativa en el primer caso el negocio simulado es completamente ineficaz, partiendo de la base de la total inexistencia del negocio; en el segundo, el negocio simulado o sea aquel al que las partes entendieron vincularse efectivamente tiene efecto entre ellas. (se destaca).*

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia del 15 de febrero de 2000, citada por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá en sentencia del 21 de julio de 2003, Mag. Ponente Dr. Edgardo Villamil Portilla, puntualizó sobre la acción de simulación:

*"No bastan, entonces, las meras sospechas o especulaciones que nacen de la aprehensión maliciosa del acto dubitado o de la consideración aislada - o insular - de los diferentes medios de prueba, específicamente de los indicios, tomados en abstracto - o incluso en forma fragmentada - sin la necesaria contextualización en el ámbito propio del negocio censurado y en las particularidades - ello es neurálgico - que ofrece el caso in concreto, insuficientes y anodinas para desvirtuar la arraigada presunción de sinceridad que lo abriga, pues es necesario resaltar que la sola presencia de circunstancias que pudieran llamar la atención bajo el prisma de experimentados negociantes, no se traduce más que en una duda sobre la habilidad del vendedor para disponer de sus bienes, a quien le bastaría invocar como argumento de contrapartida para enfrentar con éxito tan débiles argumentos, el principio de la autonomía privada, a cuyo amparo puede entenderse que, por ejemplo, el precio no sea del equivalente al que se otorga en el comercio al bien, o que la forma de pago no suponga exigentes requerimientos económicos y probatorios (intereses y documentación), como suele suceder, merced a la confianza reinante - de ordinario - en los negocios entre parientes, o que del producto de la transferencia el enajenante no obtenga un adecuado provecho.*

*Al fin y al cabo la ley civil, las más de las veces supletiva como en estos menesteres corresponde, e inspirada en ese acerado postulado, en asocio con el potísimo axioma de la buena fe - tan celosamente defendido en esta específica materia desde el derecho medieval por los post-glosadores, mejor comentaristas, en particular por Baldo y por Bartolo -, no sanciona la impericia ni la ingenuidad o candidez, rectamente entendidas, ni la generosidad o desprendimiento limpios en los negocios, ni impone, por regla general, determinados compromisos cuando ellos se acuerden, ni mucho menos permite edificar una presunción de mala fe por el hecho de que uno de los convencionalistas - más experimentado que el otro -, se aproveche lícitamente de las ventajas negociales que su contraparte le ofrece, en la inteligencia, claro está, de que su proceder no se torne abusivo.*

*Ni tampoco el ordenamiento tolera, a su turno, que toda negociación deba ser satanizada, so pretexto de que se realizó entre parientes o familiares, como si el vínculo emergente de la consanguinidad se erigiera en patente de corso para eclipsar, invariablemente, la seriedad y sinceridad de las convenciones, sin que medie para ello ningún examen o fórmula de juicio individual y, lo que es más decisivo, su integración armónica y concatenada con otras probanzas, aún de raigambre indiciaria. No en vano, con innegable acierto, la doctrina especializada se ha preocupado por aclarar que la relación personal o familiar de los contratantes (coniunctio sanguinis et affectio contrahentium), aisladamente considerada, es impotente para acreditar el acuerdo simulatorio, pues como bien lo recuerda el profesor italiano Carlos Lessona, esta circunstancia "...no basta por sí sola, no habiéndose prohibido a tales personas contratar entre sí".*

*Incluso, en determinadas ocasiones - como lo relata el mismo profesor de la Universidad de Pisa - "el vínculo de parentesco puede tal vez probar la sinceridad del acto más bien que suministrar una conjetura de simulación" (Teoría General de la Prueba Civil, Reus, T. V., Madrid, 1964, pág., 420), todo lo cual confirma la imperiosa necesidad de ponderar, ex abundante cautela, cada prueba obrante en el proceso, en concordancia con otras del mismo o similar linaje.*

*En consonancia con lo anotado - a fin de redondear el precitado comentario -, igualmente cumple destacar que, en la actualidad, por fuerza de novísimos mandatos constitucionales (arts. 42 y 83), el parentesco entre los contratantes no puede convertirse, por sí solo, esto es, ayuno de otro soporte adecuado de stirpe probatorio, en un indicio eficaz para deducir simulación, pues ello equivaldría, como lo señaló la Corte Constitucional en la sentencia C-068 del 10 de febrero de 1999, por medio de la cual fueron separadas del ordenamiento jurídico patrio las disposiciones que sancionaban con nulidad la venta entre cónyuges, a "dar por preestablecida la falta de rectitud, lealtad y probidad de quien así contrata, es decir su mala fe, lo que resulta contrario a la norma constitucional consagrada en el artículo 83 de la Carta Política que, precisamente, dispone lo contrario cuando en ella se instituye como deber proceder conforme a los postulados de la buena fe, sin que existan razones valederas para que pueda subsistir en la ley la presunción de que los contratantes, por ser casados entre sí, actúan de mala fe, como igualmente tampoco resulta admisible la suposición implícita de que, en tal caso, los cónyuges dejan de lado el cumplimiento del mandato constitucional consagrado en el artículo 95, numeral 1°, que impone como deberes de la persona y del ciudadano, entre otros, el de "respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios".*

*Bajo el supraindicado entendimiento, ha puntualizado esta Sala que, en lo que concierne a la tarea valorativa que corresponde al juzgador, "lo mejor es que el juez se abandone a su propia conciencia, haciendo acopio del sentido común, las máximas de la experiencia y el conocimiento que tenga de la astucia del hombre, aplicando todo a los hechos que rodearon el negocio, así los que lo antecedieron, como los concomitantes y sobrevivientes. La única regla que de cara a tan complejo análisis probatorio saldría indemne de toda crítica, es la de que los indicios y las conjeturas tengan el suficiente mérito para fundar en el juez la firme convicción de que el negocio es ficticio; lo cual solo ocurrirá cuando las inferencias o deducciones sean graves, precisas y convergentes. Vale decir, la prueba debe ser completa, segura, plena y convincente; de no, incluso en caso de duda, debe estarse a la sinceridad que se presume en los negocios (In dubio benigna interpretatio ad hibenda est ut magis negotium valeat quam pereat)" (Se subraya. G.J. CCVIII., pág., 437). (Se destaca).*

#### **Elementos de la acción de simulación :**

Para la prosperidad de este tipo de acción, es indispensables la concurrencia de los siguientes presupuestos:

- i) que el contrato endilgado de simulado esté probado;
- ii) que quien demanda esté legitimado para hacerlo;
- iii) que se demuestre plenamente la existencia de la simulación.

#### **Legitimación en la causa:**

La legitimación en la causa como elemento de la pretensión, consiste en ser el demandante la persona que conforme al derecho sustancial se encuentra facultada para reclamar el reconocimiento o la declaración del derecho controvertido y ser el demandado la persona frente a la cual se puede exigir esa declaración.

Con relación a la legitimación para adelantar la acción de simulación ha señalado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil:

*"En lo concerniente a la legitimación para impetrar [la acción de simulación] cabe decir, de manera liminar, que, de tiempo atrás, en forma reiterada y acorde, ha asentado esta Corporación que de ella son titulares no sólo las partes que intervinieron o participaron en el concilio simulatorio y, en su caso, sus herederos, sino, también, los terceros, cabalmente, cuando el acto fingido les acarrea un perjuicio cierto y actual. Puede afirmarse que todo aquel que tenga un interés jurídico, protegido por la ley, en que prevalezca el acto oculto*

*sobre lo declarado por las partes en el acto ostensible, está habilitado para demandar la declaración de simulación. Ese interés puede existir lo mismo en las partes que en los terceros extraños al acto, de donde se sigue que tanto aquéllas como éstos están capacitados para ejercitar la acción (...). Mas para que en el actor surja el interés que lo habilite para demandar la simulación, es necesario que sea actualmente titular de un derecho cuyo ejercicio se halle impedido o perturbado por el acto ostensible, y que la conservación de ese acto le cause un perjuicio” (CXIX, 149).*

Así pues, se encuentra acreditada la legitimación tanto por pasiva como por activa en la presente controversia, pues los demandantes son herederos del señor ALFONSO FORERO (q.e.p.d.), quien actuó como vendedor en el negocio de compraventa que refiere la demanda, y se demanda a quien aparece como compradora.

### **El caso concreto**

En el caso que ocupa la atención del Juzgado, se halla plenamente establecido que entre los señores ALFONSO FORERO y LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, se celebró contrato de compraventa, conforme al contenido de la Escritura Pública No. 658 del 14 de febrero de 2018 otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, cuya copia auténtica fue allegada con la demanda y obra a folios a 13 a 26 del expediente, negocio jurídico que fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Según el contenido literal de la citada Escritura Pública los señores ALFONSO FORERO y LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, celebraron un negocio jurídico en el cual el señor ALFONSO FORERO, como vendedor, manifiesta que es soltero sin unión marital de hecho, e igualmente, la compradora, señora LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, manifiesta que es soltera, sin unión marital de hecho, y en la cláusula primera se consigna que “La parte vendedora transfiere a título de venta real y efectiva a favor de la parte compradora, el pleno derecho de dominio, propiedad y la posesión plena que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

“Lote de terreno marcado con el número ocho (8) de la Manzana uno (1) junto con la construcción en él levantada, distinguido en la actual nomenclatura urbana como calle treinta y ocho B Sur (38 B Sur) número noventa D veintisiete (90D-27) de la Ciudad de Bogotá D.C....”.

En la cláusula tercera se estipula el precio y forma de pago así :”El precio del inmueble objeto de este contrato es la suma de ciento veinte millones de pesos moneda corriente (\$120.000.000.00), suma que la parte compradora canceló a la parte vendedora a satisfacción”.

La anterior negociación fue sometida a la formalidad del registro público, acatando así las exigencias para la validez del acto.

En otros términos, la memorada Escritura Pública 658 del 14 de febrero de 2018, al cumplir con los requisitos necesarios para su formación, tiene fuerza demostrativa suficiente para acreditar, que los contratantes en el mencionado instrumento público manifestaron su voluntad de transferir el derecho de dominio de una cosa determinada, por un precio determinado, y luego de agotar las etapas propias para el perfeccionamiento de dicho instrumento público lo sometieron a la formalidad del registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cumpliéndose así, desde el punto de vista formal, los requisitos esenciales y necesarios para la existencia y validez del contrato de compraventa contenido en ella.

Los demandantes mencionan para hacer ver que el acto es simulado, el hecho de que la escritura de venta se realizó por un valor inferior al valor comercial real del inmueble.

Igualmente, que el supuesto valor por el cual se realizó la venta nunca estuvo en poder del señor Alfonso Forero, pues no fue entregado por la presunta compradora, por lo cual afirman que el valor mencionado en la escritura no se pagó.

También que en la escritura de venta se consignó que en esa misma fecha se hace entrega real y material del inmueble a las compradoras, lo cual no corresponde a la realidad porque hasta la fecha de su muerte, el único poseedor del inmueble fue el señor Alfonso Forero (q.e.p.d.).

Así mismo, el precio irrisorio convenido, la carencia de medios económicos de la “compradora” para adquirir propiedad alguna, la grave enfermedad del vendedor al momento de contratar, la edad del vendedor al momento de contratar, la falta de promesa de compraventa o documento anterior a la Escritura Pública, el ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega de la cosa, la calidad de empleada de la compradora respecto del vendedor, la continuidad en el ejercicio de la posesión por parte de Alfonso Forero hasta su fallecimiento.

La demandante MARIA ISABEL FORERO FORERO, en interrogatorio de parte absuelto en este proceso, manifestó que pretende que la señora Luz Fanny les devuelva el inmueble que pertenecía a su padre, inmueble de la Calle 38 B Sur No. 90D-27, conoció a la demandada como la persona que ayudaba a su padre en los oficios de la casa y lo acompañaba a las citas médicas. En noviembre de 2017 tuvieron conocimiento que ella le ayudaba en las labores de la casa, ella iba dos o tres veces por semana, no vivía ahí, duró aproximadamente 5 meses ayudándolo en los oficios de la casa.

Expresa que el 19 de marzo de 2018 murió su papá y que se enteraron de la venta de la casa el día que llevaron el cuerpo de su padre a la cremación y allí ella les dice que hizo un negocio con su padre y que es la nueva dueña.

El demandante VICTOR ALFONSO FORERO FORERO, en interrogatorio de parte, manifestó que conoció a la señora Luz Fanny en el mes de diciembre de 2017. Afirmó que la escritura pública se firmó el 14 de febrero de 2018 y que su padre murió el 19 de marzo de 2018, se enteró de la venta después de las honras fúnebres de su papá.

La demandada, LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, manifestó que ella le ayudaba al señor Alfonso Forero, inicialmente a vender unos almanaques porque él tenía un negocio de venta de almanaques, luego se involucraron sentimentalmente, como a mediados de septiembre de 2016 él le dijo que se fuera a vivir con él, y de ahí ella cumplió las funciones de esposa, la única persona que ella conocía era la madrina que lo crió, María Tránsito.

Afirma que DARIO SILVA, un amigo, le prestó \$120.000.000, le firmó unas letras dice que todavía las debe y en la contestación de la demanda se dice que pagó con los CDT que allí se relacionan, y que le entregó \$120.000.000 el 17 de noviembre de 2017, al señor Alfonso Forero, y no supo que hizo él con el dinero,

Allega con el escrito de contestación de demanda un documento de fecha 16 de marzo de 2018 -fl. 44 digital-, según el cual el señor Alfonso Forero solicita que su servicio fúnebre sea arreglado por la señora Luz Fanny Vallejo en calidad de esposa, con la que llevo conviviendo dos años, documento el cual, resulta en contradicción con lo expresado en

la escritura publica de compraventa 0658 del 14 de febrero de 2018, en la que se deja consignado que vendedor y compradora son solteros, sin unión marital de hecho.

El testigo DARIO SILVA, conoce a la demandada hace más o menos 30 años, es hermana de la esposa de un sobrino de su señora Mariela Zapata. Al señor Alfonso Forero no lo conoció, no conoció el inmueble ni supo de ese contrato.

Manifestó que le hizo un préstamo a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez, ella en una ocasión le comentó que iba a comprar un predio, que si le podía prestar la plata, le entregó el dinero en efectivo y le hizo firmar unas letras, normalmente maneja la plata en su casa, no hace transacciones, esos \$120.000.000 no los sacó de alguna entidad financiera, eso fue el 17 de noviembre de 2017, le puso cita a ella cerca de la casa donde ella vive y le entregó la plata, ella hasta el momento le ha hecho dos abonos, de \$25.000.000, no se acuerda en este momento cuándo, y un abono de \$40.000.000 hace como un año, y éstos eran de un CDT que ella tenía, ella le firmó 12 letras por \$10.000.000 cada una

El testigo JULIO HERNANDO MONTENEGRO GALINDO, conoce a Víctor Alfonso hace unos 30 años.

La testigo CRUZ ELISA ZAMBRANO CASTRO, afirmó que conoce a los demandantes hace 32 años, porque iba mucho donde la señora María, tía de Alfonso Forero padre de María Isabel y Víctor Alfonso, conoce el inmueble hace 8 años porque iban con la señora María, no tiene conocimiento que él haya hecho esa venta, el trabajaba era para sus hijos, ella inclusive iba a llevarle la alimentación a Alfonso, él murió hace 3 años, en marzo de 2018,, el vivía ahí en esa casa, nadie más vivía con él, los hijos iban seguido a visitarlo.

Manifestó que no es cierto que la demandada fuera la compañera permanente del señor Alfonso Forero y afirmó que el señor Alfonso Forero murió ahí en esa casa.

Refirió igualmente que el señor Alfonso Forero tenía un apartamento en el Barrio Francisco José de Caldas, en ese apartamento vivía una tía.

El testigo ORLANDO CORREDOR FORERO, en declaración rendida en este proceso manifestó que conoce a los demandantes desde que nacieron, y supo que el señor Alfonso Forero vendió la casa que la mamá le dejó de herencia en Patio Bonito, él en ningún momento le insinuó que iba a vender la casa.

Agregó que el señor Alfonso Forero vivía en la casa de Patio Bonito, antes de que él falleciera estuvieron hablando y él le dijo que había contratado una señora para que le hiciera los quehaceres de la casa, que le colaboraba, pero que fuera la mujer no.

Afirmó que se veían con el señor ALFONSO FORERO cada 8 días porque además de ser amigos son compadres.

El testigo JORGE JOBANY HERRERA PIÑEROS, manifestó que conoce el inmueble hace unos seis o siete años, en una ocasión que se encontró con Alfonso, y él le decía que tenía otra casa en Bogotá, en Patio Bonito, conoció a Alfonso Forero hace unos 20 años, el papá de MARIA ISABEL y VICTOR ALFONSO, distinguió al señor Alfonso Forero cuando él iba a Chiquinquirá y se veía con los muchachos, hace unos tres años y medio se encontraron con el señor Alfonso Forero y ya estaba enfermo, le comentó que estaba pagando una señora que lo cuidaba, que lo atendía en lo de comida y su ropa, no recuerda el nombre de la señora que lo atendía.

Manifestó también este testigo que no tiene conocimiento que el señor Alfonso Forero haya vendido el inmueble, y refiere que él tenía cierta estabilidad porque tenía el negocio de la tipografía, los pisos arrendados y una agencia de viajes.

No conoció de ninguna persona que tuviera una relación sentimental con el señor Alfonso Forero, en una o dos ocasiones cuando ya estaba enfermo, le hablaba de una persona que lo atendía su comida y la ropa, y que él le pagaba.

La testigo FLOR ANGELA MORALES AGUILAR, manifestó que la mamá de los demandantes, FLOR DEYANIRA FORERO GONZALEZ, es cuñada de ella, vivió con un hermano suyo, conoce a los demandantes desde que nacieron.

Afirmó que fue muy amiga de Alfonso Forero y que en ningún momento le dijo que iba a vender, lo conoció en Bogotá en el año 1986, él venía mucho también a su casa y en ningún momento le mencionó que tuviera una esposa, él vivía solo, tenía su tipografía y su negocio de viajes y cuando tenía mucho trabajo le colaboraba una señora que lo ayudaba a repartir, la tipografía la tenía en la casa.

A la demandada la vió en la Funeraria el día del entierro de Alfonso Forero, el murió el 19 de marzo de 2018.

El testigo PABLO ALEXANDER FORERO ZAMBRANO, manifestó que era primo hermano del señor ALFONSO FORERO, padre de los demandantes, a quienes conoce desde que nacieron, supo cuando falleció su primo por los hijos de Alfonso Forero, supo de la venta de esa casa pero no tuvieron conocimiento en qué momento él hizo esa venta, ellos se enteraron cuando él estuvo hospitalizado. La enfermedad de él comenzó en el 2013, esa venta fue cuando estaba enfermo, estaba hospitalizado.

Afirmó que tiene conocimiento que su primo Alfonso Forero desde su enfermedad estuvo solo, siempre estuvieron los primos hermanos y los hijos y que es falso que no hayan estado pendientes de su padre siempre, a la demandada nunca la vió, iba frecuente a la casa y siempre lo vio solo.

Agregó que el señor ALFONSO FORERO tenía su trabajo, sus entradas, una empresa de tipografía y otra de turismo, económicamente estable, no tiene conocimiento que tuviera deudas y nunca tuvo conocimiento que él tuviera ganas de vender esos inmuebles, sus hijos siempre estuvieron pendientes de él, la tía María siempre estuvo pendiente de él

La perito evaluadora conceptuó que el inmueble objeto de este proceso para el año 2018, fecha en que se celebró el contrato de compraventa, tenía un valor de \$236.375.864

Del estudio individual y en conjunto del material probatorio que obra en autos se concluye que está acreditado que no hubo una compraventa real entre el señor ALFONSO FORERO (q.e.p.d.) , como vendedor, y LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, como compradora, mediante la Escritura Pública No. 658 del 14 de febrero de 2018 de la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, registrada el 21 de marzo de 2018 bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, mediante la cual el señor Alfonso Forero manifiesta transferir a la señora Luz Fanny Vallejo Martínez , a título de venta el inmueble de la Calle 38 B Sur No. 90D-27 de la Ciudad de Bogotá. La demandada no allegó prueba del pago del precio acordado, pues se limitó a adjuntar unas letras de cambio a favor de señor DARIO SILVA, manifestando que éste le hizo préstamo por \$120.000.000.00 para el pago del precio de la compraventa, el cual en la demanda aduce haber pagado con unos CDT, no obstante el señor DARIO SILVA, en el testimonio rendido en este proceso, refirió que le pagó una parte, y la misma demandada en el interrogatorio

de parte afirma que todavía las debe, por lo cual es claro que entra en contradicción respecto de lo que ya se había afirmado en la demanda.

Aunado a lo anterior, la demandada afirma haber pagado con ese préstamo el precio de la compraventa el 17 de noviembre de 2017, y las letras de cambio a favor del señor DARÍO SILVA, tienen fecha de creación 17 de diciembre de 2017, 17 de febrero de 2018, 17 de marzo de 2018, 17 de abril de 2018

Afirmó la demandada que entregó los \$120.000.000, estipulados como precio del inmueble objeto de compraventa, al señor ALFONSO FORERO (q.e.p.d.), el 17 de noviembre de 2017, sin que haya aportado documento alguno en el que conste este pago, ni comprobantes de movimientos bancarios que den cuenta del préstamo realizado por el señor Darío Silva por \$120.000.000 y de retiros realizados por la demandada o de consignación de dicho dinero en alguna cuenta del señor Alfonso Forero, como tampoco quien prestó el dinero acreditó el retiro de alguna cuenta suya del dinero prestado.

No aparece tampoco reflejado en alguna cuenta bancaria del señor ALFONSO FORERO, el dinero que afirma la demandada haberle entregado por concepto del precio de la compraventa, durante el período en que afirma haberlo entregado.

A su vez, la demandada allegó con el escrito de contestación de demanda un documento de fecha 16 de marzo de 2018 -fl. 44 digital-, según el cual el señor Alfonso Forero solicita que su servicio fúnebre sea arreglado por la señora Luz Fanny Vallejo “en calidad de esposa, con la que llevo conviviendo dos años”, documento el cual, resulta en contradicción con lo expresado en la escritura pública de compraventa 0658 del 14 de febrero de 2018, en la que se deja consignado que vendedor y compradora son solteros, sin unión marital de hecho.

La parte demandante acreditó el soporte fáctico de la simulación alegada, pues igualmente la demandada no acreditó que tenía el poder adquisitivo suficiente para asumir el pago del precio convenido y la entrega del dinero al señor Alfonso Forero (q.e.p.d.). Por el contrario, los testigos coinciden en referir que tuvieron conocimiento que era la persona que ayudaba al señor Alfonso Forero en la alimentación y en su ropa, y en el negocio de la tipografía que tenía en su casa.

Los medios de convicción que militan en el expediente permiten al Juzgado concluir que la compradora no tenía la capacidad económica para solventar la obligación del pago del precio, pues no reporta ingresos durante el período del 17 de noviembre de 2017 fecha en la cual dice pagó el precio del inmueble al 14 de febrero de 2018, fecha en que se suscribió la escritura pública de compraventa, donde se dejó constancia del pago del precio en efectivo.

Igualmente cabe resaltar el hecho de que la demandada afirme que era compañera permanente del señor ALFONSO FORERO (q.e.p.d.), cuando en la misma Escritura Pública de Compraventa celebrada el 14 de febrero de 2018, se deja constancia que vendedor y compradora son solteros sin unión marital de hecho, y conforme a los testigos, su vínculo con el señor Alfonso Forero era el de la persona que le colaboraba en la tipografía y le atendía en su alimentación ropa, al encontrarse el señor Alfonso Forero padeciendo una enfermedad terminal, y no la conocieron como su compañera permanente.

Otro indicio de la simulación pretendida es el hecho de que la venta se realice un mes antes del fallecimiento del señor ALFONSO FORERO, si se tiene en cuenta que falleció el 19 de marzo de 2018 y la venta se realizó el 14 de febrero de 2018.

Aunado a lo anterior, al momento de su fallecimiento, el señor ALFONSO FORERO continuaba con la posesión del inmueble, habitándolo, por lo que puede inferirse que no se desprendió de dicha posesión, más aún si se tiene en cuenta que la demandada según lo manifestado en la demanda, aduce haber pagado el precio desde el 17 de noviembre de 2017.

Cabe resaltar también que los testigos coinciden en no haber tenido conocimiento de la venta de ese inmueble y esta venta trascendió a sus allegados el día mismo del sepelio del señor Alfonso Forero, cuando la misma demandada, les comunicó dicha negociación.

Los indicios a partir de los cuales los demandantes pretenden que se tenga por demostrada la simulación, tienen el suficiente mérito para llevar a la convicción de que el negocio de compraventa del inmueble objeto de este proceso contenido en la Escritura Pública No 0658 del 14 de febrero de 2018, es ficticio, pues la prueba recaudada en este proceso es plena y convincente.

La anterior cadena de indicios debidamente demostrados y considerados en conjunto como lo exigen los artículos 240 y 242 del CGP, acreditan unívocamente que el contrato de compraventa instrumentado en la escritura pública ya mencionada, es absolutamente simulado.

En conclusión, la valoración integral del acervo probatorio, bajo las reglas de la sana crítica genera pleno convencimiento de que el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 0658 del 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 de esta Ciudad, es absolutamente simulado, habida consideración que se probaron en el proceso los supuestos de hecho de la simulación, pues la negociación careció de causa justificable un mes antes del fallecimiento del vendedor quien padecía de un cáncer terminal; la compradora era la persona que lo cuidaba y colaboraba en la tipografía de propiedad del señor Alfonso Forero y no supo acreditar el origen de los dineros con que se dice pagó el precio, ni la entrega de dichos dineros al señor Alfonso Forero, y el vendedor no se desprendió de la posesión del predio, al punto que al momento de su fallecimiento continuaba siendo su lugar de habitación.

A juicio del Juzgado, los demandantes demostraron los hechos a partir de los cuales pretenden inferir los indicios indispensables para la prosperidad de la acción de simulación, por lo cual se accederá a la pretensión principal de la demanda, sin que haya necesidad de entrar al estudio de las pretensiones subsidiarias.

Con relación a la condena al pago de frutos civiles, se entrará a conseguir enseguida.

El Código Civil no define los frutos civiles; simplemente enuncia en el artículo 717 que *«[s]e llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuesto a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran»*.

En cuanto a la propiedad de estos, dispone el artículo 718, ibidem, que *«[l]os frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales»*.

La Corte Suprema de Justicia en SC5235-2018 Radicación n° 11001-31-03-027-2006-00307-01, de 4 de diciembre de 2018, señaló respecto a la causación de frutos civiles en un caso de simulación absoluta:

*En ese sentido, esta Corporación, en fallo de 21 de junio de 2011, exp. 2007-00062, en el que se debatió un caso de “simulación absoluta”, reiteró que “(...) ‘la ley, no ha reglamentado expresamente las consecuencias que deben desprenderse en el evento de que haya que imponérsele al demandado la obligación de restituir la cosa*

*a su verdadero dueño (...); pero se comprende fácilmente que la solución a que debe llegarse al respecto es la misma que la ley consagra en las aludidas acciones de nulidad, reivindicatoria y rescisoria, no sólo porque subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8º, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones recíprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde' (G.J. LXIII, pág. 658) sent. cas. sust. de 12 de diciembre de 2000 exp. 5225)".*

(...) Las prestaciones mutuas constituyen, como lo ha memorado esta Corporación, en

*"...el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquéllos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final del art. 964 del Código Civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibidem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación". (cas. civ. del 18 de octubre de 2000; exp: 5673).*

No obstante, en el caso presente, la parte demandante no acreditó la existencia de los frutos civiles reclamados y en cuanto a la tasación de los mismos, se allega un dictamen pericial, en el que se determina un canon de arrendamiento mensual, sin tener en cuenta las disposiciones que para el canon de arrendamiento de vivienda urbana, pues en este caso la Ley 820 de 2003, en su artículo 18 regula el máximo del canon que se puede fijar, y el artículo 20 fija el monto máximo en que se puede incrementar el canon de arrendamiento, factores que no fueron mencionados por el perito, y que deben ser estrictamente observadas, por lo cual no puede tenerse por plenamente acreditado el valor de los cánones de arrendamiento como frutos civiles del inmueble a cargo de la demandada.

En consecuencia, se negará la pretensión de frutos civiles por las razones expuestas.

Igualmente, se negará la condena solicitada en el literal b de la pretensión tercera, por cuanto no se determinó la existencia de los deterioros señalados ni no se allegó ninguna prueba sobre su cuantía.

Se accederá en los términos indicados, a las pretensiones de la demanda.

#### DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ, D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: Declarar** absolutamente simulado el contrato de compraventa del inmueble de la Calle 38B Sur No. 90D-27, de la Ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016, celebrado el 14 de febrero de 2018 entre ALFONSO FORERO, como vendedor, y LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ, como compradora,

**SEGUNDO: Declarar** que como consecuencia de la anterior declaración, es simulada absolutamente la Escritura Pública No. 0658 del 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, por medio de la cual la demandada LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ adquirió el inmueble de la Calle 38B Sur No. 90D-27, de la Ciudad

de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016, por compra hecha a ALFONSO FORERO.

**TERCERO: Ordenar la cancelación del registro de la Escritura Pública No. 0658** del 14 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, que obra en la anotación número 006 del certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40037016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, y restablecer el título del vendedor ALFONSO FORERO, conforme a la anotación número 005. Oficiese al Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur para que efectúe las anotaciones de rigor en el citado folio de matrícula inmobiliaria.

**CUARTO: Ordenar** al Notario 68 del Círculo de Bogotá, que en el original del protocolo de la aludida Escritura Pública No. 0658 del 14 de febrero de 2018, tome nota de lo decidido en esta sentencia. Oficiese.

**QUINTO: Ordenar** a LUZ FANNY VALLEJO MARTINEZ restituir el inmueble ubicado en la Calle 38 B Sur No. 90D-27, de la Ciudad de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 40S-40037016, a favor de la sucesión de ALFONSO FORERO, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

**SEXTO: Negar** la pretensión de frutos civiles, y la condena del literal b) de la pretensión tercera de la demanda, por las razones expuestas en este proveído.

**SEPTIMO: Condenar** a la demandada al pago de costas procesales. Para lo cual, ténganse como agencias en derecho la suma de \$4.500.000. Liquidense.

**NOTIFÍQUESE**

  
**GLÓRIA INES OSPINA MARMOLEJO**  
**JUEZ**

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE  
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en  
ESTADO ELECTRONICO No.076 Hoy primero (1) de junio de  
2022 a la hora de las 8:00 a.m.*

*La secretaria*

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ