

TEMA: ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA-Las afirmaciones contenidas en la demanda excluyen la existencia de un enriquecimiento sin causa como se ha venido precisando, lo que es suficiente para que no se abra paso esta acción, por ser estrictamente residual; se reitera, solo procede en ausencia de otras acciones judiciales

HECHOS: Solicitó la demandante se declare que el demandado se enriqueció in causa en detrimento de su patrimonio al no pagar el 50% de los inmuebles, solicitó ordenar suscribir la aclaración o corrección de la escritura pública para reconocer a la demandante como propietaria del 100% y disponer la entrega del derecho de dominio correspondiente, subsidiariamente pidió declarar el enriquecimiento sin causa y condenar al demandado a pagar \$295.000.000, más intereses comerciales a la tasa máxima legal desde el 24 de abril de 2019. En sentencia de primera instancia, el Juzgado desestimó todas las pretensiones de la demanda. Debe la sala resolver si ¿Existe una indebida valoración probatoria? Y si: ¿Las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar?

TESIS: (...) Como fundamento toral de la acción de enriquecimiento sin causa, afirma la demanda que, luego de que el demandado con múltiples engaños propuso a la demandante que adquiriera un inmueble en la ciudad de Medellín, para invertir en Colombia, idea que le gustó ya que como pensionada contaba con los recursos económicos; a finales de 2018 el accionado informó que conoció al señor GHP, quien estaba vendiendo un apartamento en el sector de El Poblado; viajó a Colombia en el mes de febrero de 2019, para adelantar el negocio de los inmuebles con el señor GHP, con engaños procedió a suscribir un contrato de promesa de compraventa, sobre el apartamento No. 10XX, parqueadero y depósito No. 1XX, parqueaderos Nos. XX Y XX, situados en esta ciudad, distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-532XXX, 001-532XXX, 001-532XXX y 001-532XXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Como lo narra el hecho octavo de la demanda, la promesa también fue suscrita por el demandado ***“con el único fin de acreditar su calidad de inversionista en este país y con la falsa promesa verbal de devolverle o escriturarle después el 50% de los bienes inmuebles que aparecía adquiriendo; incluso le llegó a decir que para el día en que se suscribiera la escritura pública, esto es, el 8 de mayo de 2019 a las 10 a.m. en la misma notaría, los citados inmuebles quedarían a su nombre en un porcentaje del 100%, lo cual no cumplió obviamente”***. De donde el Tribunal advierte que, entre las partes existió una relación negocial porque permitió que el demandado firmara la promesa de compraventa y figurara como comprador con el fin de que adquiriera la visa como inversionista y en forma verbal, se comprometió a devolver o escriturar a la demandante el 50% de los inmuebles; a pesar de que se canceló el precio con dineros de la pretensora, como lo reconoce el extremo pasivo. Conforme a lo indicado por la recurrente en la demanda, el compromiso que adquirió el demandado para con ella, fue en forma verbal y en el mismo solo actuaron éstos como partes, de donde se deduce la posible existencia de un mandato oculto; o en cambio, si lo que existió fue una donación como lo plantea la defensa, o quizás una relación sustancial diferente, originada por la convivencia entre los extremos de la relación procesal como lo sugiere la sentencia impugnada, las pretensiones se deben enfocar a partir de las acciones que se derivan de esas relaciones sustanciales. En todo caso, corresponde a la parte demandante determinar la naturaleza del vínculo que la ata con el demandado y con soporte en éste, estructurar las pretensiones. Lo anterior pone de presente, que el extremo activo disponía de otros mecanismos judiciales idóneos y expeditos, para solucionar las diferencias planteadas en este proceso; incluso, las afirmaciones contenidas en la demanda excluyen la existencia de un enriquecimiento sin causa como se ha venido precisando, lo que es suficiente para que no se abra paso esta acción, por ser estrictamente residual; se reitera, solo procede en ausencia de otras acciones judiciales. No se pueden desconocer los cauces

legalmente consagrados por el legislador para la resolución de los litigios, echando mano de otros no previstos, con el peligro de desconocer derechos legítimamente adquiridos por el otro litigante. (...) Consecuente con lo anterior, se confirmará la sentencia de primer grado.

MP: LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 30/09/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA

TRIBUNAL SUPERIOR

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, treinta de septiembre de dos mil veintiséis
Proceso	Verbal
Radicado	05001310300120200010702
Demandante	Cinthia Dawin Flinn
Demandado	John Sthepén Whoriskey
Providencia	Sentencia No.
Tema	Elementos que estructuran el enriquecimiento sin causa. Por ser una acción residual no puede existir otra que permita al empobrecido obtener la reparación del daño; la utilización de otros causes distintos a los legalmente establecidos para dirimir un litigio, como ocurre con el enriquecimiento sin causa, puede comprometer derechos legítimamente adquiridos. El demandante es el llamado a dilucidar la naturaleza de la relación jurídica que lo vincula con el demandado para estructurar las pretensiones.
Decisión	Confirma
Ponente	Luis Enrique Gil Marín

1. OBJETO

Se decide el recurso de apelación que interpuso la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por **CINTHIA DAWIN FLINN**, en contra de **JOHN STHEPEN WHORISKEY**.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Como principal solicita: Declarar que el demandado se enriqueció sin causa en detrimento del patrimonio de la demandante, por no cancelar el 50% del derecho que ostenta sobre el apartamento No. 1006, parqueadero y depósito No. 117 y, parqueaderos Nos. 47 y 49, situados en la calle 7Sur No. 41B-175 de la Urbanización Castelo Blanco P.H. distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-532276, 001-532177, 001-532147 y 001-532149 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Medellín, Zona Sur.

Consecuente con lo anterior, ordenar al demandado suscribir la correspondiente aclaración o corrección de la escritura pública No. 921 de 24 de abril de 2019, otorgada en la Notaría 29 de Medellín, en el sentido de que la pretensora es la propietaria del 50% que ostenta el demandado sobre los citados inmuebles y, oficiar a la notaría para que elabore el correspondiente acto escriturario de aclaración o corrección; que en el término de ejecutoria de la sentencia entregue a la demandante el derecho y, de no hacerlo, se comisione a la autoridad competente.

Subsidiariamente suplica: Declarar que el demandado se enriqueció sin justa causa y, en detrimento del patrimonio de la pretensora y, en consecuencia, se le condene a pagar \$295.000.000, cancelados por la demandante para la adquisición del otro 50% del derecho real de dominio de los referidos inmuebles y cuya propiedad ostenta el accionado, más los

intereses comerciales desde el 24 de abril de 2019 a la tasa máxima legal.

Por último, solicita se condene en costas al demandado.

Elementos fácticos: La demandante afirma que se conoció con el demandado en el año 2014, porque éste solicitó ayuda porque se encontraba indocumentado en los Estados Unidos de Norteamérica; fue detenido por las autoridades de emigración y deportado a su país de origen, pero inexplicablemente en el mes de marzo de 2018 viajó a Panamá y luego a Colombia, donde se radicó en la ciudad de Medellín y, a finales de ese año obtuvo visa de inversionista; el demandado propuso a la pretensora con múltiples engaños que invirtiera en Colombia comprando una casa o apartamento; propuesta que le llamó la atención porque como pensionada contaba con los recursos; a finales de 2018, el accionado comentó a la demandante que conoció al señor Gonzalo Hoyos Pulido, que estaba vendiendo un apartamento en el sector de El Poblado y, además que estaban negociando la compra de una máquina de café.

La demandante viajó a Medellín en el mes de febrero de 2019 y, suscribió con el señor Hoyos Pulido un contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento No. 1006, parqueadero y depósito No. 117, parqueaderos Nos. 47 y 49, situados en la calle 7 Sur No. 41B-175 de la Urbanización Castelo Blanco P.H. de esta ciudad, distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-532276, 001-532177, 001-532147 y 001-532149; el que también suscribió el demandado con el único fin de acreditar su calidad de inversionista en este país y, con la falsa promesa verbal de devolver o escriturar a la demandante, el 50% de los

bienes que aparecía adquiriendo; incluso, afirmó que para el día en que se suscribiría la escritura, el 08 de mayo de 2019 a las 10;00 a.m., le transferiría el 50% de los bienes para que quedara como propietaria del 100%; lo que incumplió.

Como precio se acordó la suma de \$590.000.000, de los cuales \$550.000.000 correspondía a los inmuebles y, \$40.000.000 al menaje del apartamento; a pesar que se pactó que sumas serían pagadas por los promitentes compradores, lo cierto es que fueron pagados por la demandante, toda vez que el demandado no ha contado con recursos; así: \$187.000.000 cancelados por la demandante el 11 de febrero de 2019, mediante transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 03510003942 del Banco Davivienda; el saldo restante, \$410.000.000 se pagaría el 08 de mayo adiado y, fueron girados por la pretensora al demandado quien contaba con visa de inversionista y, podía acreditar ante las autoridades que contaba con un capital; giros que pasa a discriminar y que ascienden a un total de \$892.530.736, de los cuales el accionado hizo entrega de la suma correspondiente al promitente vendedor Gonzalo Hoyos Pulido; es decir, el valor total de los bienes lo asumió la demandante; incluso, giró más dinero para pagar otros gastos que el demandado nunca justificó.

A pesar de que se pactó que, la escritura se suscribiría el 08 de mayo de 2019, como viene de indicarse, el demandado valiéndose de mentiras logró que la demandante pagara el saldo del precio antes, incluso, la promesa de compraventa se materializó a través de la escritura pública No. 921 de 24 de abril de 2019, otorgada en la Notaria 29 de Medellín; es más, el accionado indicó a la pretensora que no tenía que asistir a la notaría; una vez fueron

entregados los inmuebles, el demandado empezó a habitarlos con autorización de la demandante, como una colaboración mientras empezaba a trabajar y, como cualquier propietaria plena, empezó a cancelar la administración, los servicios públicos y la manutención del accionado, porque éste no cuenta con trabajo.

La demandante regresó a Colombia en el mes de octubre de 2019 y, estando en el apartamento se enteró que el accionado se hacía pasar ante los porteros y administrador de la copropiedad como único dueño; además, que fue multado debido a su mala convivencia porque hacía fiestas con exceso de ruido y escándalos; en vista de lo anterior, la pretensora consultó el certificado de libertad de los inmuebles y, constató que el accionado incumplió su promesa y figuraba como propietario del 50% de las propiedades sin su autorización y, que el señor Rodrigo Alberto Sierra Londoño, estipuló en su nombre, persona a quien no conoce; al reclamar al demandado éste de forma grosera amenazó con arrojarla por el balcón del apartamento, tratándola de loca; por este motivo el 20 de noviembre de 2019, puso en conocimiento lo acontecido, de la Inspección 14B de Policía Urbana de Primera Categoría.

Todos los gastos del apartamento han sido asumidos por la pretensora, incluso, canceló la multa impuesta al demandado por mala convivencia, quien la ha amenazado para que no regrese a Colombia, manifiesta que cambió las chapas a las puertas y que no está autorizada para entrar al apartamento; por todo lo anterior, la demandante ha solicitado al demandado le escriture el 50% de los inmuebles, ya que no los pagó y, de su parte, no existe ninguna obligación recíproca a favor de éste; como la

demandante canceló la totalidad de los bienes sufrió un detrimento patrimonial de \$295.000.000 y, el accionado un enriquecimiento sin causa en la misma proporción, porque nunca pagó dicho monto que, corresponde al 50% del precio de las propiedades.

Admisión y contradicción: Admitida la demanda por auto de 22 de septiembre de 2020; el demandado la replicó, se opuso a las pretensiones y, formuló las siguientes excepciones: **i) inexistencia de la obligación de devolver el dinero; ii) negocios jurídicos diferentes; iii) falta de los presupuestos procesales de la “Actio In Remverso”; iv) nulidad absoluta en el negocio jurídico de donación del dinero e inexistencia de la obligación de devolver lo dado y, v) la genérica.**

Sentencia de primer grado: Se profirió el 05 de agosto de 2024, con la siguiente resolución:

“PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de **FALTA DE TODOS LOS PRESUPUESTOS DEL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA O ACTIO IN REM VERSO**, propuesta por el demandado: JOHN STEPHEN WHORISKEY, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

“SEGUNDO: En consecuencia, se **DESESTIMAN** todas las pretensiones de la demanda.

“TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandante: **CYNTHIA DAWIN FLINN**, en favor del

demandado: **JOHN STEPHEN WHORISKEY**. Conforme al artículo: 366 del C. G. del P. Líquidense por secretaria.

“**CUARTO:** Disponer la **CANCELACIÓN, si aún no se ha hecho**, de la inscripción de la demanda dispuesta en este proceso, en relación a los siguientes inmuebles de propiedad del demandado: JOHN STHEPEN WHORISKEY, identificado con PU N° 2493131:

“a) Inmuebles con matrículas inmobiliarias, título de dominio incompleto, números: 001-532276, 001-532177, 001-532147, y 001- 532149, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicados, respectivamente, en la calle 7 sur # 41 B Interior 0106, calle 7 sur # 41 B interior 99117, calle 7 sur # 41 B 175 interior 9947, calle 7 sur # 41 B 175 interior 9949.

“**QUINTO:** Esta sentencia se notifica por estrados y contra ella procede el recurso de apelación”.

Precisa que, para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa se tienen que aunar los requisitos previstos tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, los que debe acreditar la parte actora para la prosperidad de la acción.

La prueba oral y documental adosada al proceso, da cuenta de una relación por lo menos amistosa y sentimental entre las partes que, llevó a que de manera conjunta, libre y consentida celebraran contrato de promesa de compraventa con el vendedor y, con el señor Julio Alfonso García Ramírez posteriormente fue elevado a escritura pública; si la demandante realizó el pago del

precio a sabiendas que no estaba obligada, mal podría en repetir sobre ello.

El único testigo que solicitó la parte actora, admitió que el señor Gonzalo Hoyos Pulido, solo le pidió un favor para que intermediaria en la firma de una escritura a su nombre, pero, para ello no se le confirió poder por escrito; no recuerda el precio exacto de venta del apartamento, pero afirma que se vendió con unos bienes muebles incluidos; en la compraventa están incluidos la demandante y el demandado y, en cuanto al pago del valor del apartamento manifiesta que Gonzalo le informó que el dinero lo aportaba la demandante desde el exterior; desconoce la razón por la que se adelantó la fecha de la firma de la escritura; que la firma por la señora Cinthya fue a ruego. Advierte que, no se recibió declaración al señor Gonzalo Hoyos Pulido, porque conforme lo indicado por el extremo activo no fue posible contactarlo.

En torno a los requisitos para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa, precisa que se destaca la ausencia de que la demandante carezca de cualquier otra acción originada en un contrato, cuasi contrato, delito o cuasi delito, o de las que brotan de los derechos absolutos; toda vez, que la súplica está condicionada para su viabilidad a que el empobrecido no haya contado con un medio diferente para establecer el equilibrio patrimonial o, en otros términos, esta acción solo procede a falta de toda otra acción.

Para debatir los hechos que soportan la demanda, la demandante disponía de la posibilidad para adelantar acciones de

cumplimiento contractual, si consideraba que el demandado incumplió la promesa verbal que existió, de escriturar el restante 50% de los derechos sobre los inmuebles adquiridos en común, o como lo sugiere la parte demandada, obtener la declaratoria de nulidad o inexistencia de las donaciones sino no se ajustaron a la ley.

Cabe recordar que, no existe enriquecimiento sin causa cuando el aprovechamiento o ventaja de una de las partes es legítimamente causado; valga decir, autorizado por el derecho y por la otra parte,

Como se ha reiterado, no solo se tiene la celebración de un negocio jurídico entre las partes como compradores; de donde surge una causa legítima que, impide que se hable o exista un supuesto enriquecimiento sin causa; toda vez, que de las pretensiones se vislumbra la verdadera intención de la demandante, cuando refiere al acto jurídico consistente en una promesa verbal, de la que se duele porque el demandado incumplió, esto es, la devolución de una parte de los inmuebles; amén, que la pretensora acepta en el hecho 15 de la demanda que, le daba al accionado dinero para su manutención.

Sumado a lo anterior, es que a lo largo del libelo genitor no se menciona ni reconoce la existencia de una relación sentimental entre las partes; situación que se deduce e infiere con facilidad, porque pudo haber ocurrido, como aconteció que, dada la condición económica de la demandante, ésta le donaba, regalaba y suministraba dineros al demandado para su sostenimiento; situación que no ha sido desmentida por las partes y, que surge

normal y frecuente entre quienes comparten una relación sentimental; pues no existe otra explicación razonable para tanta generosidad; prueba de ello es la carta obrante en el archivo 51 aportada por el demandado y, que no fue tachada por la parte actora y, que refiere a sentimientos propios de quienes comparten una relación de tipo sentimental; sin que ello configure un enriquecimiento sin causa o sin motivo alguno; todo lo contrario, se nota que obedeció a un ánimo de liberalidad de la pretensora, producto de su querer y voluntad, fundada en su autonomía privada, al decir que el demandado la convenció para que le ayudara y, que ello excluye el cobro anterior.

Ya sea por la generosidad manifestada por la demandante al absolver el interrogatorio o, como fruto de una relación sentimental o de amistad que pudo tener con el demandado y, que se deduce del reseñado documento; la pretensora admite y reconoce lo que hizo con el ánimo de ayudar al demandado; a pesar de reconocer que cada día éste le pedía más y, pese a ello no dejó de hacerlo; manifiesta contrariando la realidad que, no existe un acuerdo con el accionado, pero admite que cuando vivió con el demandado en su casa de Estados Unidos, desde que empezó a llamarla desde Panamá, posiblemente hasta noviembre de 2016, donde el accionado a cambio de que le diera habitación, cumplía labores domésticas, como cortar el césped, poner una valla y cocinar; pero niega que se presentaran ante sus amigos como una pareja; con relación al dinero que le giraba, afirma que, empezó ante sus llamadas desesperadas cuando vivía en Panamá, donde afirma que la iniciativa de comprar o adquirir un apartamento fue de la demandante y, sobre la propiedad de Medellín, dijo que ello fue porque era más económico que seguir

dándole dinero a John o pagando un arriendo a quien consideraba que era un amigo.

Por su parte, el demandado al absolver el interrogatorio afirmó que conoció a la demandante desde el año 2013, donde su relación fue de amigos cercanos, salían a comer juntos, donde vivía con ella cuidando de su propiedad y era su cocinero; salían como pareja a comer muchas veces y, su relación con la demandante duro desde el año 2013 al 2018; vivían bajo el mismo techo como pareja en los Estados Unidos; en torno a la compra del inmueble manifiesta que la demandante quería que él viviera en una propiedad; sobre la promesa de devolver a la demandante el 50% del valor de los inmuebles manifiesta que no es cierto lo que ella afirma; llegaron a un acuerdo económico para adquirir un inmueble en Colombia.

Sobre la firma de la compraventa del apartamento objeto del proceso, dado que se adelantó la fecha, indica que, eso fue por parte del anterior propietario y, por eso se hizo mediante poder otorgado por la pretensora para llevar a cabo ese acto jurídico; situación que no se pudo develar dada la ausencia del testigo que de manera oficiosa solicitó el Juzgado para corroborar esta afirmación; durante los años 2018 y 2019 no tenía ingresos y vivía de lo que le daba la demandante, pero cada uno pagada 50% de los impuestos y gastos de administración; él cancelaba los servicios públicos; sobre la compra del 50% del apartamento, dice que fue una donación; no se informó a la DIAN y, por ende, no hubo una donación insinuada en ese caso; ese acto de generosidad de la demandante con él, como buenos amigos, era para que tuviera un lugar donde vivir, era algo que querían

comprar juntos, para mantener y vivir la amistad, dado que la demandante no podía vivir en Medellín.

La señora Cinthya es una persona de negocios y tiene varias propiedades que visita durante el año; presta dinero tanto a familiares como amigos, lo sabe porque ella le contó; en cuanto si le pedía dinero a la demandante para vivir, afirmó que sí, era un acuerdo que tenían antes de irse de Estados Unidos; el apartamento que compraron por partes iguales, la demandante lo conoció antes de adquirirlo; sobre los dineros para el pago del precio confiesa que la pretensora los envió a sus cuentas en el Banco Davivienda; la demandante ha hecho donaciones a otras personas con su hermano, por ejemplo, y prestado a varios amigos con el compromiso de que le hagan pagos mensuales.

Teniendo en cuenta las pruebas adosadas y además que se vislumbra la existencia de una relación negocial entre las partes que, en principio restaría viabilidad a la acción planteada, porque ninguna razón trae la demandante que haga ver su detrimento patrimonial a favor del demandado y, que carezca de otra vía procesal que le permita reclamar los perjuicios ocasionados por la supuesta promesa verbal que dice incumplió el demandado y, que valga decir, no fue acreditada y, sí lo que pretende es sacar adelante la suplica, la debe acreditar mediante la interposición de otro proceso declarativo, sea por incumplimiento del demandado o, porque existió algún vicio en el consentimiento; o la rescisión o revocación, o la nulidad, para que se deje sin efectos una donación que no fue ajustada a las solemnidades de ley y demás acciones procedentes.

Apelación: Lo interpuso el extremo activo y como reparos concretos expuso: En este caso están dados los presupuestos jurisprudenciales para que prospere la acción de enriquecimiento sin causa; no se demostró una donación por parte de la demandante a favor del demandado, ni una relación sentimental entre éstos o, no está acreditada legalmente; existe una desventaja desproporcionada entre los patrimonios de la pretensora y el accionado y, no existe otra forma para recuperar los dineros como se precisó en la demanda.

Dentro de los tres (3) días siguientes, a la audiencia de instrucción y juzgamiento: Al dar por probada la excepción denominada “*falta de todos los presupuestos del enriquecimiento sin causa o actio in rem verso*”, se incurrió en una indebida valoración probatoria; además, el Juzgado echó mano de varios pronunciamientos jurisprudenciales sobre el enriquecimiento sin causa y, en torno a la prueba oral y documental, frente a la obtención de una ventaja patrimonial, luego de transcribir lo indicado por el Juzgador de primer grado, frente a los medios de convicción aportados, en especial de la única prueba testimonial, aduce que, resulta indiscutible que el demandado sacó provecho y ventaja de la amistad que tenía con la demandante e, hizo que en la escritura de compraventa se estipulara por ella; hechos que fueron acreditados, porque la pretensora no solo ayudaba al aquí demandado, sino a otras personas como éste lo aceptó, como también que fue ella quien canceló la totalidad del precio de los inmuebles con su propio peculio; la intención de la demandante siempre fue la de ayudar, más no escriturar un derecho o una propiedad al demandado.

No existe duda que se produjo un empobrecimiento de la demandante, toda vez, que el accionado aceptó que los dineros girados salieron del patrimonio de la pretensora y se destinaron para la compra de los inmuebles, sin que fuera una donación.

En torno a la existencia del desplazamiento patrimonial sin causa jurídica que lo justifique y, la no existencia de otra vía judicial, transcribe lo considerado en tal sentido en la sentencia que recurre, para colegir que el Juzgado realizó una indebida valoración probatoria al señalar que, entre las partes a más de amistad existió una relación sentimental que hizo que de manera deliberada y, por voluntad propia, la demandante diera, donara o regalara el 50% de los inmuebles objeto del proceso, lo que no es cierto; toda vez, que si bien fue una acción voluntaria realizar la promesa a nombre de la demandante y el demandado; la realidad de lo sucedido es que el accionado para calificar a una visa distinta a la de turista, convenció a la pretensora para que la escritura también se hiciera a su nombre y, que posteriormente le devolvía la propiedad y, no solo esto; manifestó que era necesaria su firma para que le entregaran las escrituras; acuerdo que conforme el ordenamiento jurídico debe ser escrito, no verbal; pretender que se declare un acuerdo de estos, donde las partes son las únicas que conocen del mismos, es algo imposible de demostrar; tampoco existió vicio en el consentimiento, ni contrato o cuasicontrato, ni donación y, de haberse presentado esa última, se hubiese procedido conforme los lineamientos legales.

Al Juzgador de primer grado le pareció extraño que la actitud de una persona buena, desencadenara en una relación distinta a la

amistad, la cual legalmente no está probada y no se puede suponer; adicionalmente, concluyó que ese ánimo deliberado de ayudar al demandado, quien hace más de 2 años usufructúa los inmuebles e impide que la demandante los visite y, que a pesar de tener registralmente el 50% de las propiedades, no cancela ni las cuotas de administración, de lo que indica que es una causa justa, cuando es lo contrario; el accionado sin causa usurpó la confianza de la pretensora y de allí el resultado; el Despacho valoró indebidamente las pruebas adosadas, con conjeturas que no son ciertas; puesto que todos los requisitos para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa están dados y demostrados. Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado y, en su lugar, se acojan las pretensiones de la demanda.

Al descorrer el traslado que se concedió en esta instancia para sustentar el recurso de apelación, en síntesis, volvió sobre los mismos argumentos que expuso ante el Juzgado de conocimiento y, que vienen de sintetizarse; agregó apartes de lo indicado por la jurisprudencia sobre la institución del enriquecimiento sin causa y, que se trajeron en providencia emitida por esta Corporación el 28 de octubre de 2024.

La parte demandada al descorrer el traslado de la apelación, luego de referir a los requisitos axiológicos de la acción de enriquecimiento sin causa, precisados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, adujo que, la conclusión más lógica a la que se puede arribar es que de por medio hubo una causa jurídica que dio lugar a la adquisición de los inmuebles; esto es, el contrato de compraventa celebrado por escritura pública No.

921 de 24 de abril de 2019, de la Notaría 29 de Medellín; considera que, las pretensiones de la demanda se deben desestimar; amén, que el contrato de promesa de compraventa celebrado por ambas partes, fue suscrito por la demandante.

Como se mencionó desde la respuesta a la demanda, entre las partes se celebró de manera válida un contrato de donación que surgió y surtió efectos en el exterior, porque allí concertaron reacomodar la residencia de la pareja fuera de los Estados Unidos y, que la demandante sufragaría las expensas y daría al demandado el valor del 50% del inmueble; no es menester el requisito de insinuación porque el contrato de donación se celebró en el exterior y, por ende, no se rige por las leyes colombianas conforme con el principio de territorialidad de la norma jurídica; escapando esta controversia a la competencia del Juzgado.

Conforme a lo narrado en la demanda, la acción más que en un enriquecimiento sin casusa, se encuadra en una simulación por interpuesta persona; la pretensión se debe encaminar a la inoponibilidad del negocio jurídico o a la aplicación de lo realmente celebrado; para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa, no puede haber otra acción que le genere la posibilidad al demandante de reclamar su derecho; además la parte actora confiesa y celebra actos jurídicos tendientes a otorgar el derecho real de domino del 50% del inmueble en cuestión al demandado; ello conforme a lo afirmado en la demanda para que en un futuro le fuere regresado; lo que carece de coherencia con lo pretendido.

Si de acuerdo con la confesión realizada por apoderada en la demanda, de que los dineros y el 50% del inmueble son para lograr un fraude en la obtención de la visa del demandado, es insoslayable que se dé aplicación a los arts. 1524 y 1525 del Código Civil, ya que su desconocimiento sería premiar a la parte actora al ser participe en la comisión de un fraude al ordenamiento jurídico colombiano y, recompensarla con la recuperación de los bienes utilizados para tal fin; de donde considera que, tampoco se cumple el 5° requisito para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa.

Desde el inicio de la ejecución del contrato de promesa de compraventa que, dio origen a la escritura pública de compraventa, la demandante era consciente del negocio jurídico celebrado, tanto así que suscribió la promesa de compraventa, con las implicaciones que ello conlleva; esto es, que el demandado era propietario del 50% del inmueble; es decir, la causa jurídica del negocio siempre existió; amén, que si la actora no tenía voluntad de adquirir el otro 50%, contó con las acciones para controvertir la estipulación, atacar el negocio por alguno de los vicios del consentimiento y, ser congruente con lo pretendido; al existir múltiples acciones que la demandante puede ejercer, la acción de enriquecimiento sin causa debe ser desestimada.

Según lo afirmado por la pretensora, se podría estar en un supuesto de nulidad relativa por dolo del demandado; sin embargo, ello carece del nivel probatorio necesario; amén, que la parte actora optó por la pretensión de enriquecimiento sin causa; desde antaño la jurisprudencia ha indicado que, la pretensión de enriquecimiento sin causa como acción subsidiaria, no es

indemnizatoria sino de reparación; solicita que en caso de alguna condena, sea por la suma de dinero dada, esto es \$295.000.000, sin lugar a indexación o intereses, como lo ha dispuesto la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil. Por estas razones, solicita se confirme la sentencia de primer grado.

III. CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico. El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado plantea los siguientes problemas jurídicos: ¿Existe una indebida valoración probatoria? ¿Las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar?

2. Acción de enriquecimiento sin causa: Se procede a examinar esta figura, en especial, los elementos que se deben aunar para su configuración. Sobre el particular, se pronuncia la doctrina, con soporte en la jurisprudencia, diciendo: “*LA JURISPRUDENCIA.- Aunque, como dijimos, nuestro Código no consagra de manera explícita –como sucede en otras legislaciones, por ejemplo en la suiza y la alemana- el enriquecimiento sin causa como fuente de las obligaciones, la jurisprudencia colombiana con base en los arts. 4, 5, y 48 de la ley 153 de 1887, se ha encargado de consagrarla como tal, fijando su fundamento, contenido, dominio y campo de aplicación.*

“Estructura la Corte esta teoría sobre el principio general que dice: “nadie puede enriquecerse torticeramente a costa de otro”.

“Considera que los casos concretos contemplados por el Código – tales como el pago de la no debido y algunos de la agencia oficiosa-

lejos de romper la unidad de la institución presentan apenas modalidades propias de esos casos de aplicación del principio.

“Cinco son los requisitos exigidos por la Corte Suprema para que exista el enriquecimiento sin causa: 1°) Que haya un enriquecimiento; 2°) Que se produzca un empobrecimiento correlativo; 3°) que la ventaja patrimonial obtenida por el enriquecimiento carezca de causa; 4°) que la persona que ejercite la acción de in remberso carezca de otro medio o acción con base en una de las otras fuentes de las obligaciones o en los derechos absolutos y, 5° Que no se pretenda soslayar una disposición imperativa de la ley.

“Refiriéndose al primero de esos requisitos, dice la Corte que es preciso que el enriquecimiento lo sea de veras, es decir, que haya obtenido una ventaja patrimonial positiva (aumento del patrimonio empobrecido) o negativa (evitar el menoscabo de su patrimonio).

“En relación con el segundo, considera la Corte que es necesario que la ventaja obtenida por el enriquecido haya operado un empobrecimiento correlativo, es decir, que haya costado algo al que alega el enriquecimiento injusto, o, en otros términos, que el enriquecimiento se haya efectuado a expensas del empobrecido.

“La acción, por otra parte, no tiene por objeto obtener una plena indemnización sino únicamente una reparación, hasta concurrencia del beneficio o ventaja que el enriquecido derive.

“El tercero de los requisitos en mención es que no exista una causa o título que justifique el enriquecimiento, esto es, que ni los actos

jurídicos, ni los hechos jurídicos, ni la ley, hayan generado la ventaja patrimonial, ni ésta se funde en una indemnización debida por causa de algún acto ilícito.

“La actio in rem verso ha sido considerada por nuestra jurisprudencia –que sigue en esto a la francesa y se separa de la argentina- como ultimum subdium. Por lo tanto, no debe existir otra acción que permita al empobrecido obtener la reparación del daño sufrido. Si se perdió por culpa del actor cualquiera de las vías de derecho que existen para obtener la reparación en referencia, la acción en estudio es improcedente.

“Finalmente, no puede intentarse la acción que se deriva del enriquecimiento injusto cuando la repetición ha sido prohibida por cualquier mandato imperativo de la ley. Así, no podría repetirse lo que se ha dado por una causa u objeto ilícito (art. 1825 del C. C.)”¹. {PÉRES VIVES, Álvaro. Teoría General de las obligaciones. Volumen I, Universidad Nacional de Colombia, Sección de Extensión Cultura, 1957, Págs. 320 y SS.}.

3. Caso concreto. Como fundamento toral de la acción de enriquecimiento sin causa, afirma la demanda que, luego de que el demandado con múltiples engaños propuso a la demandante que adquiriera un inmueble en la ciudad de Medellín, para invertir en Colombia, idea que le gustó ya que como pensionada contaba con los recursos económicos; a finales de 2018 el accionado informó que conoció al señor Gonzalo Hoyos Pulido, quien estaba vendiendo un apartamento en el sector de El

Poblado; viajó a Colombia en el mes de febrero de 2019, para adelantar el negocio de los inmuebles con el señor Hoyos Pulido, con engaños procedió a suscribir un contrato de promesa de compraventa, sobre el apartamento No. 1006, parqueadero y depósito No. 117, parqueaderos Nos. 47 y 49, situados en la calle 7 Sur No.41B-175 de la Urbanización Castelo Blanco P.H. de esta ciudad, distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-532276, 001-532177, 001-532147 y 001-532149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Como lo narra el hecho octavo de la demanda, la promesa también fue suscrita por el demandado “**con el único fin de acreditar su calidad de inversionista en este país y con la falsa promesa verbal** de devolverle o escriturarle después el 50% de los bienes inmuebles que aparecía adquiriendo; incluso le llegó a decir que para el día en que se suscribiera la escritura pública, esto es, el **8 de mayo de 2019 a las 10 a.m. en la misma notaria**, los citados inmuebles quedarían a su nombre en un porcentaje del 100%, lo cual no cumplió obviamente”.

De donde el Tribunal advierte que, entre las partes existió una relación comercial porque permitió que el demandado firmara la promesa de compraventa y figurara como comprador con el fin de que adquiriera la visa como inversionista y en forma verbal, se comprometió a devolver o escriturar a la demandante el 50% de los inmuebles; a pesar de que se canceló el precio con dineros de la pretensora, como lo reconoce el extremo pasivo.

Conforme a lo indicado por la recurrente en la demanda, el compromiso que adquirió el demandado para con ella, fue en

forma verbal y en el mismo solo actuaron éstos como partes, de donde se deduce la posible existencia de un mandato oculto; o en cambio, si lo que existió fue una donación como lo plantea la defensa, o quizás una relación sustancial diferente, originada por la convivencia entre los extremos de la relación procesal como lo sugiere la sentencia impugnada, las pretensiones se deben enfocar a partir de las acciones que se derivan de esas relaciones sustanciales. En todo caso, corresponde a la parte demandante determinar la naturaleza del vínculo que la ata con el demandado y con soporte en éste, estructurar las pretensiones.

Lo anterior pone de presente, que el extremo activo disponía de otros mecanismos judiciales idóneos y expeditos, para solucionar las diferencias planteadas en este proceso; incluso, las afirmaciones contenidas en la demanda excluyen la existencia de un enriquecimiento sin causa como se ha venido precisando, lo que es suficiente para que no se abra paso esta acción, por ser estrictamente residual; se reitera, solo procede en ausencia de otras acciones judiciales.

No se pueden desconocer los cauces legalmente consagrados por el legislador para la resolución de los litigios, echando mano de otros no previstos, con el peligro de desconocer derechos legítimamente adquiridos por el otro litigante.

3. Conclusión. Consecuente con lo anterior, se confirmará la sentencia de primer grado.

Se condenará a la parte demandante a pagar las costas de segunda instancia a favor del demandado. Como agencias en

derecho causadas en segunda instancia se fijará por el Magistrado ponente la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS (\$3.501.810), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, de 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán por el Juzgado de primer grado.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y, por autoridad de la ley,

F A L L A

1. Por lo dicho en la parte motiva, se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicadas.

2. Se condena a la parte demandante a pagar las costas de segunda instancia a favor del demandado. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija por el Magistrado ponente la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS (\$3.501.810), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, de 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán por el Juzgado de primer grado.

3. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen, para los fines pertinentes a que hubiere lugar.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados

LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

Firma electrónica

ADRIANA LARGO TABORDA

Firma electrónica

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

Firma electrónica

Firmado Por:

Luis Enrique Gil Marin

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Adriana Del Socorro Largo Taborda

Magistrada

Sala 008 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Ricardo Leon Carvajal Martinez

Juez

Sala 09 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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

Código de verificación:

**c0e186c1d109c706a59fd06f114b922f18847c8348f75f514e
8f079d47f1e17f**

Documento generado en 30/09/2026 04:20:51 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico
en la siguiente URL:**

<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>